CM0083924
Acte de Acte de base - 2016-13:

EAST BELGIUM PARK (BAELEN)

ACTE DE BASE
Dossier : 17.745

1312 /16

L'AN DEUX MIL SEIZE
Le dix novembre
Devant Michel COËME, notaire associé à Tilleur.

A COMPARU:

La Société Coopérative Intercommunale à Responsabilité Limitée « **SPI** », ayant son siège social à 4000 Liège, rue du Vertbois numéro 11; inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro 0204.259.135 ; société constituée sous la dénomination « SOCIETE PROVINCIALE d'INDUSTRIALISATION », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WAHA, de résidence à Herstal, en date du 17 février 1961, publié aux annexes du Moniteur Belge le 4 mars suivant sous le numéro 4018, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprise et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Paul-Arthur COËME, de résidence à Grivegnée, en date du 26 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur Belge le 13 décembre 2012 sous la référence 0200863.

Ici représentée par son Président et sa Directrice Générale, en vertu de l'article 19 de ses statuts :
- *Madame Françoise LEJEUNE, domiciliée à 4180 Hamoir, route de Tohogne 46, nommée à la fonction de Directrice générale aux termes d'une décision du Conseil d'administration du 20 janvier 2007, publié aux annexes du Moniteur Belge du 29 juin suivant, référence 0093242 ;*
- *Madame Danielle PREGARDIEN, domiciliée à 4650 Herve Rue de Charneux, 38, désignée personne habilitée à représenter la SPI pour la signature des actes notariés par décision du Conseil d'Administration publié aux annexes du Moniteur Belge le 21 octobre 2016, référence 0146192.*

Dénommée « la SPI » ou « le comparant ».

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant expose :

1. DESCRIPTION DES BIENS

Le comparant nous déclare qu'il est propriétaire de parcelles de terrain situées à Baelen, décrites comme suit :

COMMUNE DE BAELEN, première division, précedemment BAELEN - Revenu cadastral : trois euros (3,00 €).

1. Une pâture sise en lieu-dit "Der Straff", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 144 K P0000, pour une superficie de quatre cents mètres carrés (400 m²).

2. Une pâture sise en lieu-dit "Der Straff", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 144 M P0000, pour une superficie de six cent vingt et un mètres carrés (621 m²).

3. Une pâture sise en lieu-dit "Der Straff", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 144 N P0000, pour une superficie de cinq mètres carrés (5 m²).

4. Une pâture sise en lieu-dit "Derpath", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 141 E P0000, pour une superficie de neuf cent quarante-six mètres carrés (946 m²).

5. Une pâture sise en lieu-dit "Derpesch", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 146 C P0000, pour une superficie de trois cent seize mètres carrés (316 m²).

6. Une pâture sise en lieu-dit "Derpesch", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 149 D P0000, pour une superficie de sept cent vingt-quatre mètres carrés (724 m²).

7. Un terrain sis en lieut-dit "Gatz Driesch", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 154 H P0000, pour une superficie de cinq cent cinquante-cinq mètres carrés (555 m²).

8. Une pâture sise en lieu-dit "Grooteweide", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 441 K P0000, pour une superficie de trente mille sept cent vingt-trois mètres carrés (30.723 m²).

9. Une pâture sise en lieu-dit "Hickil-Shick", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 425 A P0000, pour une superficie de six mille neuf cent cinquante-cinq mètres carrés (6.955 m²).

10. Une pâture sise en lieu-dit "Hickilsehick", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 362 A P0000, pour une superficie de dix-huit mille trente-cinq mètres carrés (18.035 m²).

11. Une pâture sise en lieu-dit "Hickilsehick", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 366 E P0000, pour une superficie de dix-sept mille vingt mètres carrés (17.020 m²).

12. Une pâture sise en lieu-dit "Hickilsehick", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 366 R P0000, pour une superficie de douze mille quatre cent seize mètres carrés (12.416 m²).

13. Une pâture sise en lieu-dit "Hickilsekick", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 360 A P0000, pour une superficie de dix mille six cent nonante mètres carrés (10.690 m²).

14. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 396 B P0000, pour une superficie de mille soixante-trois mètres carrés (1.063 m²).

15. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 398 P0000, pour une superficie de deux mille quarante mètres carrés (2.040 m²).

16. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 400 B P0000, pour une superficie de deux mille trois cent trente-cinq mètres carrés (2.335 m²).

17. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 401 P0000, pour une superficie de mille six cent nonante mètres carrés (1.690 m²).

18. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 402 A P0000, pour une superficie de mille quatre cent huit mètres carrés (1.408 m²).

19. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 403 B P0000, pour une superficie de deux mille neuf cent trente-huit mètres carrés (2.938 m²).

20. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 404 B P0000, pour une superficie de deux mille trois cent septante-trois mètres carrés (2.373 m²).

21. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 407 D P0000, pour une superficie de trois mille huit cent quatre-vingt-sept mètres carrés (3.887 m²).

22. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 408 P0000, pour une superficie de trois mille cent septante mètres carrés (3.170 m²).

23. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 409 P0000, pour une superficie de deux mille septante-cinq mètres carrés (2.075 m²).

24. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 410 A P0000, pour une superficie de cinq mille neuf cent cinquante mètres carrés (5.950 m²).

25. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 427 P0000, pour une superficie de six mille cent vingt mètres carrés (6.120 m²).

26. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 429 P0000, pour une superficie de trois mille six cent cinquante mètres carrés (3.650 m²).

27. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 431 F P0000, pour une superficie de dix mille sept cent vingt et un mètres carrés (10.721 m²).

28. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 431 G P0000, pour une superficie de dix mille sept cent vingt et un mètres carrés (10.721 m²).

29. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 431 H P0000, pour une superficie de sept mille nonante-sept mètres carrés (7.097 m²).

30. Une pâture sise en lieu-dit "Horren", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 432 T2 P0000, pour une superficie de cinquante-quatre mille trois cent quarante-neuf mètres carrés (54.349 m²).

31. Une pâture sise en lieu-dit "Kreniel", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 148 D P0000, pour une superficie de sept cent quatre-vingt-deux mètres carrés (782 m²).

32. Une pâture sise en lieu-dit "Lieschliet", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 435 C P0000, pour une superficie de six mille deux cent nonante-huit mètres carrés (6.298 m²).

33. Une pâture sise en lieu-dit "Neuweide", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 140 K P0000, pour une superficie de deux mille cent quarante-six mètres carrés (2.146 m²).

34. Une pâture sise en lieu-dit "Neuweide", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 359 A P0000, pour une superficie de treize mille trois cent nonante mètres carrés (13.390 m²).

35. Un chemin sis rue du Développement, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 366 V P0000, pour une superficie de mille quatre cent nonante-neuf mètres carrés (1.499 m²).

36. Un terrain sis rue du Développement, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 367 H P0000, pour une superficie de mille cent treize mètres carrés (1.113 m²).

37. Un bâtiment rural sis rue Horren numéro +31, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 430 H P0000, pour une superficie de mille huit cent septante-huit mètres carrés (1.878 m²).

38. Une ferme sise rue Horren numéro 31, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 430 G P0000, pour une superficie de huit cent quarante-six mètres carrés (846 m²).

39. Une ferme sise rue Mitoyenne numéro 31, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 422 A P0000, pour une superficie de sept cent quatre-vingts mètres carrés (780 m²).

40. Un entrepôt avec dépendances, sur et avec terrain, sis rue Nereth numéro +22, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 435 D P0000, pour une superficie de seize mille huit cent cinq mètres carrés (16.805 m²).

41. Une pâture sise en lieu-dit "Spitzhof", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 357 A P0000, pour une superficie de six mille deux cent soixante mètres carrés (6.260 m²).

42. Une pâture sise en lieu-dit "Veldweide", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 356 B P0000, pour une superficie de dix-sept mille cent trente-six mètres carrés (17.136 m²).

Plan - Mesurage

Tel que ces biens figurent au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le 25 juillet 2016 par le géomètre-expert-immobilier Jean-Marie JACOBS à Eupen; ce plan visé ne varietur par les parties et nous, notaire, resté annexé à l'acte de base dont question ci-dessus.

Les comparants déclarent que ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10220 et certifient que ce plan n'a pas été modifié depuis son dépôt en date du 13 octobre 2016.
Ce plan visé ne varietur par les parties et nous, notaires, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 1, 4ème alinéa Loi Hypothécaire.

ORIGINE DE PROPRIETE
L'origine de propriété des biens ci-avant est établie dans l'annexe 2 du présent acte.

2. CONTEXTE

La SPI a créé sur ces terrains un parc d'activité économique (PAE) intitulé « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) » et réalisé les infrastructures nécessaires.

Préalablement à la vente des parcelles destinées à la construction, la SPI met en place les règles relatives à la gestion et l'entretien des parties du PAE qui resteront en indivision.

La propriété de cet ensemble de parcelles de terrain sera ainsi répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments communs.

Dès lors, la SPI déclare établir les statuts de la copropriété comprenant l'acte de base, le règlement de division et le règlement d'ordre intérieur ayant pour objet :

⇒ de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, les parties exclues de la copropriété,

⇒ de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative,

⇒ de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes,

⇒ de définir les critères et le mode de calcul de la répartition des charges,

⇒ d'organiser l'administration et la gestion des parties communes et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant déclare que la nature des biens ne justifie pas l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil dès lors que les règles de la copropriété forcée des immeubles bâtis sont disproportionnées par rapport aux buts poursuivis par le présent projet (gestion des zones tampons, des espaces verts,...) et que des objectifs d'intérêt public justifient qu'une certaine maîtrise foncière du parc reste entre les mains du comparant dans la mesure nécessaire à une gestion structurée des espaces communs.

La copropriété sera soumise aux dispositions de l'article 577-2 du Code civil paragraphes 1 à 10.

La transcription des statuts de la copropriété n'entraîne donc pas l'acquisition de la personnalité juridique.

3. DOCUMENTS ANNEXÉS

Le comparant nous a remis les documents suivants :

I. L'origine de propriété de ces parcelles cadastrales (annexe 1).
II. Le C.C.U.E. (Cahier des Charges Urbanistiques et Environnementales, tel que prévu alors par le CWATUP) dressé le 20 janvier 2006 par l'architecte Marc JORTAY du Bureau AUPA sprl d'Architecture, dont le siège est sis à 4800 Verviers, rue du Centre B, numéro 81, approuvé par arrêté ministériel du 21 avril suivant, publié au Moniteur Belge le 28 juin 2006.(annexe 2)
III. le plan de l'ensemble de parcelles de terrain établi par Monsieur Jean-Marie JACOBS, en date du 25 juillet 2016 (annexe 3).
IV. Un exemplaire du permis d'urbanisme délivré par la Fonctionnaire-Déléguée en date du 28 juin 2010 en vue de l'aménagement de l'East Belgium Park sur les communes de Welkenraedt et Baelen, portant la référence n°F0216/63084/LJCP3/2009/1001/A27420/139036 accordé par le Fonctionnaire délégué, autorisant le projet d'aménagement afin d'équiper le nouveau parc économique (exécution de travaux technique) (annexe 4).

Ces documents resteront ci-annexés ; les plans ne seront pas transcrits.

TITRE II.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier décrit ci-avant est composé :
- de quatorze lots constructibles destinées à être subdivisées (de A à N),
- de la voirie,
- d'un bassin d'orage,
- de trois cabines relatives à la distribution d'eau,
- de trois cabines électriques et d'un pylône à haute tension,
- de lots tampons,
- de lots d'aménagement paysager,
- de panneaux d'identification.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Les voiries et le bassin d'orage seront cédés à la Commune de Baelen et sont dès lors exclus du régime de la copropriété forcée. Les cabines électriques sont cédées au gestionnaire du réseau et sont donc également exclues, ainsi que les cabines relatives à la distribution d'eau.

La SPI déclare placer le reste de l'ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée défini par les articles 577-2 du Code civil paragraphe 1 à 10.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, seront tenus tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits à tous titres, de manière indivisible, de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de division qui constituent les statuts du parc d'activité ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale ou de la gérance.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux devront comporter les dispositions suivantes :
- mentionner expressément que les nouveaux acquéreurs occupants ou ayants droit ont pris connaissance et adhèrent à l'acte de base, aux statuts de la copropriété et du règlement d'ordre intérieur et s'engagent à les respecter ;
- dans chaque acte visé ci-avant devra figurer une clause par laquelle les acquéreurs marquent leur accord quant à la dérogation au régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis organisé par les articles 577-3 à 577-14. La dérogation ne sera acquise que suite à la première acquisition ;
- les actes devront pour autant que besoin confirmer le mandat repris à l'acte de base donnant pouvoir à la SPI notamment afin de représenter l'acquéreur à tout

acte apportant une modification ou un complément quel qu'il soit à l'acte de base précité sans devoir demander le concours de l'acquéreur jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues, sans toutefois que cette représentation ne puisse affecter les quotités indivises ou les parties privatives vendues. Ce mandat profite à tous les mandataires spéciaux ou généraux de la SPI avec pouvoir de substitution ;

- l'acquéreur s'engage à reproduire les clauses mentionnées ci-avant dans tout acte d'aliénation quelconque.

Chaque acte de vente comportera une clause confirmant le mandat confié à la SPI par les statuts de la copropriété.

CHAPITRE II.- PARTIES PRIVATIVES - PARTIES COMMUNES – PARTIES EXCLUES

I. Les parties privatives

Les parties privatives sont constituées des lots constructibles destinées à être subdivisées et appelées « lots A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N ». Elles apparaissent comme telles au plan ci-annexé étant l'annexe 4.

Sur le lot I se trouve une ancienne ferme à l'abandon.

Les parties privatives des lots C, D, E, F, L, K, J, I comprennent les talus.

Lors de chaque vente, les parcelles issues de la subdivision recevront un numéro d'ordre et seront alors appelées « parcelle A.1., A.2, ... ».

Ces parcelles seront la propriété privative et exclusive de chaque propriétaire.

II. Les parties communes

Les parties communes représentent une superficie totale de treize mille sept cent quatre-vingt mètres carrés (13.780 m²) et sont constituées :

De zones tampon

De zones d'aménagement paysager
Il s'agit d'une bande de terrain située le long des voiries du parc d'activité, entre la limite des lots privatifs et les noues situées dans l'espace publique et les zones constructibles, interrompus par les espaces réservés pour les entrées dans les lots privatifs.
Elles feront l'objet d'un aménagement paysager, entretenu par la copropriété.

Les zones tampon et d'aménagement paysager sont reprises sous liseré vert à l'annexe n°3.

Elles seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

De panneaux d'identification :
À l'entrée de chaque partie privative, la SPI placera un totem dans la zone d'aménagement paysager.

Chacun de ceux-ci sera entretenu par la copropriété.

III. Les parties exclues qui sont la propriété du gestionnaire du réseau électrique ou du gestionnaire du réseau de distribution d'eau

Trois cabines électriques et un pylône à haute tension sont repris sur le plan ci-annexé et sont construits sur des emprises qui ont été cédées au gestionnaire du réseau électrique. Elles sont exclues de la copropriété. De même, trois cabines relatives à la distribution d'eau sont reprises sur le plan ci-annexé et sont construites sur des emprises qui ont été cédée au gestionnaire du réseau de distribution d'eau. Elles sont de même exclues de la copropriété. Enfin, il en est de même de six chambres de visite, relatives au réseau d'égouttage, telles que reprises sur le plan, dont trois sont liées au réseau de l'AIDE et trois au réseau communal.

IV. Les parties exclues à céder à la Commune de Baelen

Le bassin d'orage
Le bassin d'orage est repris au plan étant l'annexe n°4 ; il dispose d'un accès direct aux voiries publiques.

Les voiries
L'ensemble des équipements (comprenant les voiries, chemins piétons, bassin d'orage, cabines électriques, chambre SWDE, chambre d'égout, pylône électrique), présente une superficie totale de cinquante-cinq mille cent trente-quatre mètres carrés (55.134 m²).
Toutes les voiries de la zone d'activités et leurs équipements (éclairages, signalisation routière, avaloirs, égouts, ...) seront la propriété de la Commune de Baelen, en ce compris les trottoirs et les accotements situés de part et d'autres de ces voiries, destinées à loger les câbles et canalisations des divers impétrants et concessionnaires à l'exception des cabines électriques à haute tension et des cabines relatives à la distribution d'eau dont il est question au point III ci-avant.

Si elle n'est pas déjà aménagée en trottoir, cette bande de 1,5 à 2 mètres de large sera empierrée et affectée à l'usage de trottoir.

Dès la cession du bassin d'orage et des voiries, leur gestion, leur entretien et éventuelles réparations incomberont exclusivement à la Commune de Baelen.

CHAPITRE III.- FIXATION DES QUOTITES

I. Principe
Les quotités indivises dans les parties communes sont fixées à dix mille (10.000).

Elles sont attribuées à chaque lot au prorata de sa superficie par rapport à la superficie totale des lots constructibles.

Lors des subdivisions de ces lots, le nombre de quotités attribuées à chaque partie privative sera déterminé sur base de ce même principe de proportionnalité aux superficies.

II. Quotités des lots

LOTS	SUPERFICIES	QUOTITES
A	30.434 m²	1303/10.000èmes
B	3.182 m²	136/10.000èmes
C	3.033 m²	130/10.000èmes
D	18.349 m²	786/10.000èmes
E	6.650 m²	285/10.000èmes
F	19.753 m²	846/10.000èmes
G	43.762 m²	1874/10.000èmes
H	47.293 m²	2025/10.000èmes
I	17.660 m²	756/10.000èmes
J	15.122 m²	647/10.000èmes

K	14.607 m²	625/10.000èmes
L	9.216 m²	395/10.000èmes
M	3.571 m²	153/10.000èmes
N	903 m²	39/10.000èmes
Total	233.535 m²	10.000

III. Définition des entités

LE LOT A :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trente mille quatre cent trente-quatre mètres carrés (30.434 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Mille trois cent trois/ dix millièmes (1.303/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 A P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT B :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trois mille cent quatre-vingt-deux mètres carrés (3.182 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Cent trente-six/ dix millièmes (136/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799P P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT C :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trois mille trente-trois mètres carrés (3.033 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Cent trente/ dix millièmes (130/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 T P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT D :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-huit mille trois cent quarante-neuf mètres carrés (18.349 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent quatre-vingt-six/ dix millièmes (786/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 X P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT E :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de six mille six cent cinquante mètres carrés (6.650 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Deux cent quatre-vingt-cinq/ dix millièmes (285/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 G2 P0000 l'administration générale de la documentation

patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT F :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-neuf mille sept cent cinquante-trois (19.753 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Huit cent quarante-six/ dix millièmes (846/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 K2 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT G :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quarante-trois mille sept cent soixante-deux mètres carrés (43.762 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Mille huit cent septante-quatre/ dix millièmes (1.874/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 R2 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT H :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quarante-sept mille deux cent nonante-trois mètres carrés (47.293 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Deux mille vingt-cinq/ dix millièmes (2.025/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 Z2 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT I :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-sept mille six cent soixante mètres carrés (17.660 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent cinquante-six/ dix millièmes (756/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 L3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT J :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quinze mille cent vingt-deux (15.122 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Six cent quarante-sept/ dix millièmes (647/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 P3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT K :

En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quatorze mille six cent sept mètres carrés (14.607 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Six cent vingt-cinq/ dix millièmes (625/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 R3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT L :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de neuf mille deux cent seize mètres carrés (9.216 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Trois cent nonante-cinq/ dix millièmes (395/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 V3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT M :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trois mille cinq cent septante et un mètres carrés (3.571 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Cent cinquante-trois/ dix millièmes (153/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 B4 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT N :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de neuf cent trois mètres carrés (903 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Trente-neuf/ dix millièmes (39/10.000èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 M4 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

Lors de la vente de la dernière parcelle, dans l'hypothèse où le mesurage ne correspondait plus à celui déterminé dans le présent acte, le gérant de la copropriété sera autorisé à redéfinir les charges, après avoir effectué un lissage des quotités.

CHAPITRE IV : SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES - MITOYENNETE

SUBROGATION
Tout acquéreur futur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de cet acte de base et du règlement de copropriété ainsi que dans les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par la copropriété, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

A ce sujet, outre ce qui résulte du présent acte de base, le comparant déclare qu'à sa connaissance, les biens ci-avant décrits ne sont grevés d'aucune servitude ou conditions particulières et que, personnellement, il n'en a concédé aucune, à l'exception de ce qui est repris ci-après.

Tout acquéreur futur s'oblige et oblige ses héritiers, locataires et successeurs à tout titre à respecter toutes les clauses et servitudes stipulées dans les documents susdits.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a connaissance de ces documents, qu'il s'oblige à les respecter ainsi que les décisions qui seront ultérieurement prises par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

I. Servitudes existantes

Servitude de ligne à haute tension aérienne :

L'EAST BELGIUM PARK (BAELEN) est traversé par une ligne à haute tension aérienne dont la localisation figure sur le plan général de la zone ci-annexé ; il appartiendra à chaque propriétaire concerné de respecter les impositions légales relatives à cette servitude d'utilité publique.

Pour le reste, le comparant déclare que son titre de propriété ne révèle aucune servitude à charge ou au bénéfice des parcelles constituant le parc d'activité.

II. Servitudes conventionnelles

1. Passage – accès aux zones tampon

La zone privative des lots A, D, E, F et G est grevée d'une servitude de passage destinée à permettre l'accès aux zones tampon pour leur aménagement et leur entretien par la copropriété.

L'assiette de cette servitude sera déterminée postérieurement à la signature du présent acte, lors de chaque vente, et fera l'objet d'un plan qui restera annexé audit acte.

L'aménagement et l'entretien de cette servitude incombera à la copropriété.

2. Servitudes de canalisations

La servitude de canalisation n° 1 au profit de la SWDE (distribution d'eau) grève :
Le lot A, sur une superficie de huit cent quatre-vingt-un mètres carrés (881 m²) ;
Le lot E, sur une superficie de quatre-vingt mètres carrés (80 m²) ;
Le lot F, sur une superficie de cent nonante mètres carrés (190 m²).
Le lot G, sur une superficie de mille cent vingt-huit mètres carrés (1.128 m²) ;
Les parties communes, sur une superficie de mille cent nonante mètres carrés (1.190 m²).

La servitude n° 2 au profit de la Commune de Baelen (égouttage) grève :
Le lot I, sur une superficie de quatre cent vingt et un mètres carrés (421 m²)
Elle comprend des emprises pour chambre de visite se trouvant dans la zone D.

La servitude n° 3 d'égouttage et collecteur au profit de l'AIDE grève :
Le lot B sur une superficie de cent vingt mètres carrés (120 m²) ;
Le Lot L, sur une superficie de cent vingt et un mètres carrés (121 m²) ;
Les parties communes, sur une superficie de deux cent vingt-deux mètres carrés (222 m²).

Ces trois servitudes comprennent une zone de non aedificandi dont les largeurs sont les suivantes :

- pour la servitude au profit de la SWDE, une largeur totale de cinq mètres.
- pour la servitude d'égouttage de la Commune de Baelen, une largeur totale de trois mètres cinquante décimètres.
- pour la servitude au profit de l'AIDE, une largeur totale de trois mètres.

Telles que ces servitudes de canalisations sont reprises au plan ci-annexé (annexe 4).

L'entretien de ces servitudes est à charge :

- n° 1 : SWDE ;
- n° 2 : Commune de Baelen ;
- n° 3 : AIDE.

3. Servitude de ruisseau
Une servitude relative à un ruisseau provincial souterrain grève :
Le lot B, sur une superficie de trois cent nonante mètres carrés (390 m²) ;
Le lot C, sur une superficie de deux mètres carrés (2 m²) ;
Le lot L, sur une superficie de cinq cent cinquante-cinq mètres carrés (555 m²) ;
Les parties communes, sur une superficie de cent cinquante-deux mètres carrés (152 m²).
Cette servitude comprend une zone de non aedificandi d'une largeur totale de douze mètres. L'entretien du ruisseau est à charge de la Commune de Baelen.

4. Servitude de lignes à haute tension aériennes
Une ligne haute-tension traverse le lot G. Cette ligne se situe également à proximité de la zone d'aménagement paysager le long des lots A, D, E, F et H.

Telle que cette servitude de ligne à haute tension aérienne est reprise au plan ci-annexé (annexe 3).

L'entretien de cette servitude est à charge du gestionnaire du réseau.

5. Servitude de canalisation lot I
Il est créé une servitude de canalisation au profit des fonds créés sur le lot I lors des divisions de celui-ci. Les fonds dominants seront ceux qui pourront s'y raccorder et les fonds servant seront ceux traversés par cette canalisation. Ces derniers auront l'obligation d'entretien de la canalisation et de la servitude.

6. Servitude d'entretien des talus :
Tout talus se trouvant entre les lots L, K, J, I et les entre les lots C, D, E, F, fera partie du lot privatif inférieur, qui devra l'entretenir dans un souci de conservation esthétique.
Le lot supérieur devra veiller à ce que son activité n'entrave pas la stabilité du talus et le bon écoulement des eaux.

7. Zone confinée :
Le Lot M, est traversé par une zone confinée, suite à la dépollution réalisée sur le terrain, sur une superficie de mille six cent trente-cinq mètres carrés (1.635 m²).
À ce sujet, La Direction de l'Assainissement des sols a confirmé à la SPI, dans son courrier du 4 juin 2015, que « *l'évaluation finale est approuvée avec la conclusion qu'aucun acte d'assainissement supplémentaire n'est nécessaire sur la parcelle assainie mais que des mesures de sécurité y sont toutefois associées.* »

8. Passage - accès aux zones privatives
Les zones d'aménagement paysager peuvent éventuellement être grevées d'une servitude de passage permettant d'accéder de la voirie à chaque entité privative.
L'assiette de cette servitude sera déterminée postérieurement à la signature du présent acte, lors de chaque vente, et fera l'objet d'un plan qui restera annexé audit acte.

III. Conditions spéciales liées au décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques

L'EAST BELGIUM PARK (BAELEN) est soumis au Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et à ses modifications prévues par le pouvoir régional.

Les ventes d'entités privatives devront se conformer à l'article 21 dudit décret.

En application dudit décret, tous les actes de vente contiendront des clauses spéciales imposées par la SPI et adaptées à chaque cas particulier. Les acquéreurs s'obligeront à insérer les mêmes clauses dans tous les actes concédant sur ces biens un droit réel ou un droit d'occupation. Ils en imposeront le respect à leurs ayants droits à tous titres.

Les ventes, locations et cessions de droit réel de toute parcelle de terrain située dans le Parc d'Activités Economiques, devront contenir les clauses prévues par les dispositions du chapitre V du décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques du 11 mars 2004 ainsi que les clauses prévues par les actes de vente, de location et de cession de droit réel type imposés par la SPI et adaptées à chaque cas particuliers. Les acquéreurs s'obligeront à insérer les mêmes clauses dans tous les actes concédant sur ces biens un droit réel ou un droit d'occupation. Ils en imposeront le respect à leurs ayants-droit à tout titre.

IV. Clause d'affectation économique ou sociale de la SPI.
Dans le but d'éclairer l'interprétation de leur convention, les parties se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de ladite convention :

- *Par cette cession immobilière, la SPI poursuit essentiellement le développement économique et social de la Province de Liège, par la création ou l'extension d'une unité économique ou sociale stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que la SPI a acquis le bien et qu'elle le cède à l'acquéreur choisi par elle. L'acquéreur s'engage formellement et expressément à donner au bien l'affectation économique ou sociale décrite ci-après à l'article quatre, approuvée par la SPI, et voulue comme un élément constitutif de la convention.*

- *Pour réaliser l'objectif poursuivi par la SPI, l'acquéreur contracte un certain nombre d'obligations considérées comme essentielles par les parties. L'étendue, les modalités et les sanctions de ces obligations sont précisées et font l'objet des articles premier à six ci-dessous :*

Article premier - Affectation économique ou sociale du bien
Le bien est grevé d'une affectation économique ou sociale, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la SPI.

Article deux - Obligation de construire dans un délai déterminé
L'acquéreur s'engage à édifier sur le bien dans un délai de deux ans à compter des présentes un bâtiment conforme au plan d'implantation approuvé par la SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

Sauf prescriptions urbanistiques particulières dont celles évoquées à l'article trois, la zone de recul pour les constructions est de six mètres par rapport à la voirie, et de six mètres par rapport aux voisins.

Les zones de recul devront être verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage ; elles pourront être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès ; elles pourront également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public.

Les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres à partir

de la limite de propriété, en façade avant ; elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.

Sans préjudice de la faculté de rachat, dont il sera question à l'article six, la SPI - en cas de non respect de l'engagement dont question ci-avant - pourra considérer la vente comme résolue de plein droit, et sans mise en demeure préalable. En cas de résolution de la convention, la SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente vente, tel que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. En ce cas, l'acquéreur sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. La SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'acquéreur et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

Article trois - Obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur

L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc, et notamment la charte d'urbanisme. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

*L'implantation de l'entreprise étant soumise à des conditions d'intégration particulières en termes d'aménagements, l'acquéreur reconnaît avoir reçu le document reprenant ces conditions, qu'il s'engage à respecter. Afin d'assurer la bonne réalisation des aménagements, une garantie bancaire d'un montant de *** euros (*** €) a été constituée sur le compte *** auprès de *** . Cette garantie sera libérée à concurrence de 75 % après vérification par la SPI ou par toute personne mandatée par elle de la réalisation de ces aménagements. Quant au solde, il sera libéré un an plus tard, après vérification de la reprise des plantations.*

L'acquéreur dispose d'un délai de trois ans à dater de la signature de l'acte de vente pour réaliser les aménagements. En cas de non-réalisation ou de réalisation non conforme de ces aménagements, la SPI se réserve le droit, soit de conserver la garantie bancaire à titre d'indemnité, soit de l'utiliser pour procéder à la réalisation des travaux. Dans ce contexte, la SPI est dès maintenant expressément autorisée par l'acquéreur à effectuer elle-même ces aménagements, ou à les faire effectuer par un tiers, ce, aux dépens de l'acquéreur et sans qu'il soit nécessaire de requérir une autorisation judiciaire. Préalablement, une constatation du ou des manquements reprochés sera néanmoins faite à l'acquéreur, par l'envoi par la SPI d'une lettre recommandée le mettant en demeure d'y remédier dans le délai qu'elle jugera convenable.

Article quatre - Obligation d'exercer une activité économique ou sociale déterminée, d'occuper un minimum de personnes et de réaliser un minimum d'investissements

Le bien vendu étant affecté en zone d'activité économique ....., l'acquéreur s'engage :

*1° à mettre en activité dans le bâtiment érigé une entreprise ayant pour objet *** , ce, endéans le même délai de deux ans que celui dont question à l'article deux ci-avant. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.*

*L'activité exercée devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l'acquéreur dans sa lettre du *** dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le Bureau Exécutif de la SPI en sa séance du ***.*

Néanmoins, le cas échéant, la SPI pourra autoriser l'exercice d'une activité autre que celle indiquée ci-avant. Cette autorisation ne se présume toutefois pas et devra impérativement faire l'objet d'une décision expresse de la SPI, l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant étant tenu de demander l'autorisation préalable à la SPI pour toute modification - totale ou partielle - de l'activité exercée sur le bien. Sont exclues de la notion d'affectation économique ou sociale au sens de la présente

convention :

a) *l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et autres établissements similaires ;*
b) *la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie du bien à usage d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (concierge ou gérant) ;*
c) *toute autre activité inconciliable avec les objectifs et l'objet social de la SPI, les activités énumérées sous a) et sous b) ci-avant étant exemplatives, et non limitatives.*

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du paragraphe précédent et modifierait l'activité exercée sur le bien, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité serait calculée comme suit :
Superficie du bien vendu x Valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l'infraction x 3.

Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

*2° à occuper en permanence - à temps plein ou équivalent temps plein - un minimum de *** (***) personnes dans l'ensemble de l'unité économique.*

*3° à réaliser des investissements pour un montant minimum de *** euros (*** €).*

Article cinq - Cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers
L'acquéreur pourra céder tout ou partie du bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, mais avec l'accord préalable et écrit de la SPI, et sous la condition d'imposer le respect intégral de la présente convention au nouvel utilisateur du bien.

La SPI refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs poursuivis par elle. La SPI se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire, ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc industriel au sein duquel est intégré le bien et si cette activité s'intègre - le cas échéant - dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site.

Le contrat passé entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien devra obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la SPI de respecter toutes les conditions particulières de la présente convention.

Ces conditions particulières devront être intégralement reproduites dans la convention entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien. Une copie de cette convention devra être soumise à la SPI sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation des dispositions du présent article, l'acquéreur initial restera solidairement tenu de toutes les obligations du contrat, en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

La SPI dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée d'un droit de préférence

en cas de revente ou de cession par l'acquéreur - pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit - du terrain vendu aux termes des présentes, que cette revente soit totale ou partielle. L'acquéreur aura l'obligation de faire une demande écrite en ce sens par l'envoi d'une lettre recommandée à la SPI, celle-ci disposant d'un délai de trente jours calendrier pour y répondre. Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence. Sans préjudice au droit pour elle d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, la revente du terrain à la SPI - dans le cadre de l'exercice de son droit de préférence - se fera à un prix ne pouvant dépasser le prix au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la revente.

Si la SPI renonce à l'exercice de son droit de préférence, le prix de revente ou de cession du terrain à un tiers ne pourra de même et en aucun cas être supérieur au prix au mètre carré en vigueur dans le parc à ce moment.

La SPI se réserve ce droit de préférence et impose cette limitation de prix afin d'empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d'activité économique aménagés par elle.

Article six - Faculté de rachat
En cas de cessation de l'activité économique ou sociale ou de non respect des clauses dont question aux articles premier à cinq ci-avant, la SPI peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder au rachat de l'immeuble.

Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur. Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège.

Modification du relief du sol
Tout travail de nature à modifier le niveau du terrain faisant l'objet de la présente vente ne pourra être effectué par l'acquéreur sans l'autorisation préalable de la SPI.

Publicités - Enseignes
L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité est soumise à l'accord préalable de la SPI.

V. Condition spéciales liées aux nouvelles constructions et transformations

1. Nouvelles constructions — Transformations :
Toutes nouvelles constructions ou constructions ne pourront être réalisées qu'après l'obtention des autorisations administratives et urbanistiques adéquates (permis d'urbanisme, permis unique ou permis intégré) et dans le respect des clauses spéciales de l'acte de vente, de l'acte de base, du règlement de division et du règlement d'ordre intérieur. Par ailleurs, la SPI se réserve le droit d'établir une charte urbanistique reprenant les conditions minimales qu'elle estime devoir imposer à toute entreprise et qui motiveront sa décision dans le cadre de l'avis qu'elle sera appelée à donner sur la demande de permis. Cette charte sera communiquée aux entreprises au plus tard lors de la signature de l'acte de vente.

2. Aménagements urbanistiques du parc d'activité :
Chaque copropriétaire doit s'inspirer, à titre indicatif et non liant, des prescriptions urbanistiques extraites du C.C.U.E. « Zone d'activité économique de Baelen-Eupen-Lontzen-Welkenraedt » du 21 avril 2006, réalisé par le bureau AUPA pour la SPI.

VI. Mitoyenneté

Les clôtures éventuelles à front de voiries seront implantées à l'arrière des haies.
Toutes les clôtures séparant deux lots privatifs devront être érigées sur la limite séparative des parcelles. En conséquence, elles seront, de droit, mitoyennes. Les dispositions du droit commun leur sont applicables. Le placement de ces clôtures n'est pas obligatoire.

En aucun cas, les acquéreurs de parcelles privatives ne pourront demander à la SPI de participer au coût des clôtures mitoyennes.

CHAPITRE V – GESTION ET ENTRETIEN DU PARC D'ACTIVITE

I. Objectifs

La SPI a pour objectif, par le présent acte, d'organiser et de garantir à long terme, un aménagement harmonieux et un niveau d'entretien optimal du parc d'activité dans son ensemble.

A cette fin, préalablement aux ventes des parties privatives, la SPI réalisera, dans les parties communes, tous les aménagements, équipements et plantations nécessaires.

II. Obligations

Pour les parties privatives :
Chaque propriétaire ou occupant d'une partie privative assurera l'entretien de sa parcelle de manière à lui donner, en permanence, une apparence générale de propreté et de bonne tenue.

Il assurera de façon régulière la tonte des pelouses, la taille des haies, le désherbage...

Pour les parties communes
La copropriété veillera à l'entretien du parc d'activité et réalisera entre autres :

- le fauchage régulier des espaces de pelouse,
- l'élagage des arbres à hautes tiges et la taille des haies,

La SPI assurera l'entretien des parcelles de terrains qui lui appartiennent jusqu'à leur vente, et en supportera le coût.

Le coût de cet entretien sera réparti entre les propriétaires comme charge commune.

III. Mandat de gestion

Pour assurer la gestion permanente, qualitative et harmonieuse de tout le parc d'activité, un mandat de gestion est conféré à la SPI.

Par la signature de l'acte d'acquisition des parties privatives, et l'adhésion aux présents statuts, l'acquéreur confirmera, pour autant que de besoin, ce mandat.

Le gérant est seul responsable de la gestion. Il souscrira une assurance pour couvrir sa responsabilité.

Son mandat n'est révocable qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires ou par décision de justice comme mentionné à l'acte de base.
Il se poursuivra même en cas de vente d'une propriété privative ou de concession sur celle-ci de tout droit réel ou autre.

La SPI pourra dans le cadre de son mandat de gestion conclure tous contrats pour compte de tous les copropriétaires et notamment toutes conventions de collaboration qu'elle jugerait utiles afin d'assurer une saine gestion, au sens large, du parc d'activité.

Son mandat est rémunéré, sa rémunération étant une charge commune.
Le coût annuel de la charge de la copropriété est fixé à 0,25 EUR/m²/an. Ce montant comprend :
- La rémunération du gérant, fixée à 0,08 EUR/m²/an, indexable, à revoir éventuellement au cours du temps pour tenir compte des coûts réels.
- La provision pour le paiement des charges incombant aux copropriétaires, fixée à 0,17 EUR/m²/an.

Pouvoirs

Le gérant dans la limite de ses pouvoirs est chargé d'administrer la copropriété dans l'intérêt commun et entre autres :
1. de convoquer l'assemblée générale ;
2. de consigner les décisions de l'assemblée générale tenue chronologiquement dans un registre ;
3. d'exécuter les décisions de l'assemblée générale ;
4. d'accomplir tous actes purement conservatoires et notamment les travaux urgents incombant à la copropriété ;
5. de conclure des contrats avec les personnes ou les firmes chargées de l'entretien ou lui permettant de mener à bien sa mission ;
6. de tenir la comptabilité et l'administration des fonds de la copropriété ;
7. de présenter le budget ;
8. de fournir à chaque copropriétaire les décomptes annuels ;
9. de conclure les contrats d'assurances concernant la copropriété ;
10. de mettre en place un Comité de Concertation ;
11. d'exécuter les obligations mises à charges de la copropriété et relatives aux parties communes ;
12. d'assurer le respect des présents statuts par tous les copropriétaires dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires du parc d'activité et de l'intérêt public ;
13. d'assurer l'administration du parc ;
14. de gérer et d'assurer le recouvrement des charges communes, des fonds de réserve et de roulement, des appels de fonds extraordinaires ;
15. de participer à tout acte juridique ou judiciaire nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de la mission qui lui est conférée.
16. de conclure tous actes qui concernent la copropriété même non explicitement prévu aux présents statuts mais qui concernent la saine gestion du parc d'activité dans l'intérêt du bon fonctionnement de celle-ci ;
17. de promouvoir le parc d'activité ;
18. de concilier toutes parties disposant d'un droit réel ou personnel dans ledit parc d'activité ;
19. du recouvrement des charges.

De manière générale, le gérant a la charge de la gestion journalière de la copropriété et partant de sa surveillance générale.

S'agissant d'un mandat conventionnel, l'assemblée générale pourra étendre les pouvoirs du gérant.

Règles spécifiques

En sa qualité d'intercommunale, la SPI, dans l'exercice de la mission de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN), est tenue de respecter la législation sur les marchés publics.

Tout marché de travaux, services ou fournitures réalisé pour la copropriété sera nécessairement soumis au respect de cette législation.

De plus, il est convenu que des clauses sociales seront inscrites dans ces marchés publics de manière facultative et à condition qu'elles soient compatibles avec la réglementation sur les marchés publics.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

I. Procuration

Par le seul fait de leur acquisition, chaque copropriétaire donnera mandat à la SPI, pour le représenter à la signature de tout acte modificatif du présent acte de base.

Cette procuration ne pourra être utilisée que pour autant que :
- la modification envisagée soit préalablement communiquée à chaque propriétaire d'une partie privative ;
- qu'elle ne modifie en rien les droits acquis des copropriétaires ;
- qu'elle ne modifie pas les quotités ou charges afférentes aux parties privatives vendues.

Ce mandat est à durée illimitée et sera confirmé dans l'acte de vente de chaque parcelle.

II. Subdivision des lots

La SPI est en droit de diviser les lots définis ci-avant de la manière qu'elle jugera la plus appropriée à la réalisation de ses objectifs.

La SPI peut subdiviser les parties privatives telles que définies ci-dessus en plusieurs parcelles de moindre superficie, et détermine les quotités affectées à chacune de ces subdivisions.

Les parcelles subdivisées seront soumises aux principes définis à l'acte de base et un nombre de quotité proportionnel à leur superficie leur sera attribué.

Cette subdivision est opposable aux copropriétaires sans qu'une modification de l'acte de base soit établie et transcrite à la conservation des hypothèques.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS LEGALES

I. Urbanisme

Le comparant, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au Notaire instrumentant par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Baelen, le 1er février 2016, déclare ce qui suit au sujet des biens objets des présentes que:

Sont situés :
- biens n°154H,148D,149D,146C,144M,144K : *en Zone agricole* ;
- biens n°140K, 441K, 435C : *en partie en Zone agricole et en partie en Zone d'activité économique mixte* ;
- bien n°435D : en Zane d'activité économique mixte ;

- bien n°432T2 : en partie en Zone agricole, en partie en Zone d'activité économique mixte et en partie en Zone d'activité économique industrielle ;
- biens n°431H, 431 en partie en Zone agricole et en partie en Zone d'activité économique industrielle ;
- le reste des biens est situé en Zone d'activité économique industrielle ;
Au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Sont situés sur le territoire communal où les règlements régionaux et communaux d'urbanisme applicables :
Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. CWATUPE) ;
Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et s. CWATUPE) ;
Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et s. CWATUPE) ;
Règlement communal d'urbanisme du 13 octobre 2014 relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles conformément à l'article 137 du CWATUPE.
Sont situés en zone de régime d'assainissement collectif (égouttage existant) et en zone de régime d'assainissement individuel (zone agricole) au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cf. http://www.spge.be).
Les biens en cause ont fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1er janvier 1977 :
Permis d'urbanisme n°F0216/63084/LJCP3/2009/1001/A27420/139036 accordé par le Fonctionnaire délégué en date du 28 juin 2010 en vue de l'aménagement de l'East Belgium Park sur les communes de Welkenraedt et Baelen.
Les biens en cause ri ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1eT janvier 1977.

Les biens sont soumis aux prescriptions urbanistiques extraites du C.C.U.E. « zone d'activité économique de Baelen-Eupen-Lontzen-Welkenraedt » du 20 janvier 2006 réalisé par le bureau AUPA pour la SPI ;

- les biens ont fait *l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivants, délivrés après le 1er janvier 1977 :*
  - *permis d'urbanisme délivré par la Commune de Baelen le 28 juin 2010, portant sur la construction de voiries et de rond-point, d'une voirie de liaison en cheminement lent ; la construction de bassins d'orage ; la démolition d'une habitation.*
- *n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977;*
- *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;*
- Les biens en cause ri ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente.
- A notre connaissance :
  • les biens sont situés dans un des périmètres visés à l'article 136bis (zones vulnérables) ;
  • les biens ne sont pas situés dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cf. http: / / www.walsols.be) ;
  • les biens ne sont pas repris dans le périmètre d'un site à réaménager (anciennement site d'activité économique désaffecté) ;
  • les biens ne sont concernés ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
  • les biens ne sont pas repris dans un périmètre d'expropriation ;
  • les biens ne sont ni classés, ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé,
- ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrits à l'atlas des sites archéologiques ;

- les biens sont repris dans le périmètre d'une zone de haies remarquables (aubépines) ;
- ne sont pas concernés par la présence d'arbres remarquables ;
- les biens ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du
- CWATUPE) ;
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article I bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- les biens ne sont pas situés à proximité d'un site Natura 2000 ;
- les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service kommunal des eaux au sens du décret du 30 avri11990 relatif à la protection et l'exploitaffon des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- les biens ne sont pas situés le long d'une voirie régionale (RN) gérée par le SPW-DG01 (rue Xhavée 62, 4800 Verviers) ;

• les biens ne sont pas happés d'une servitude de non ædificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW-DG01) ;
• aucune infraction ri a été constatée par procès-verbal ;
• les biens ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
• les biens ne sont pas soumis à un droit de préemption ;
• les biens sont traversés ou longés par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux
- bien n°149D est traversé par le sentier n°110 ;
- biens n°140K et 441IC sont longés par le chemin n°70 ;
- biens n°432T2, 422A~, 431K et 431H sont traversés par le sentier n°135 ;
- biens n°357A, 356B, 362A, 431H, 431F, 431G, 430H, 430G, 407D, 408, 404B, 403B, 400B, 396B, 402A, 40x1 et 398 sont longés par le chemin n°44;
- biens n°410A, 409, ~8, 398, 401, 402A, 362A, 366E, 360A, 359A, 366R sont longés par le chemin n°48 ;
- biens n°357A et 3591 sont longés par le chemin n°45 ;
- biens n°357A et 356 sont traversés par le sentier n°49 ;

• les biens n°435C, 435ß, et 432T2 sont traversés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau (ruisseau de Baelen) ;
• les biens ne sont pas situés dans une zone à risque d'aléa au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la VESDRE adoptée par le Gouvernement wallon le 27 juin 2007 ;
• les biens ne sont pas un lot de fond ;
• les biens ne sont pas situés dans le périmètre du rapport urbanistique et environnemental de la zone d'aménagement communal concerté dite du « Käkert » à Membach ;
• les biens ne sont pas repais en zone de contrainte karstique ;
• les biens ne font pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ;
• les biens ne font pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ;
• les biens ne font pas l'objet d'un permis de location ;
• les biens n°154H,148D,149D,146C,144M,144K,140K et 441K font partie du périmètre de révision partielle du tracé du TGV (arrêté Exécutif régional wallon du 6/09/1991) ;
• les biens situés en zone d'activité économique industrielle ainsi que les biens n°140K et 441K font partie du périmètre de révision partielle de l'East Belgium Park (arrêté du Gouvernement wallon du 22/04/2004) ;

• les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le comparant déclare également s'être vu délivré un arrêté d'expropriation lui permettant d'acquérir l'ensemble du bien.

Le comparant déclare également que le projet ALEGrO (liaison électrique à haute tension souterraine entre Visé et Raeren), tel que repris sur le plan signé le 3 décembre 2015 de Révision des plans de secteur de Liège et Verviers-Eupen – inscription du périmètre de réservation d'une infrastructure de transport d'énergie, est à ce jour en cours d'enquête publique et est susceptible de concerner les biens repris dans le présent acte de base.

Zone Seveso :
Le comparant déclare en outre qu'à sa connaissance, les biens ne sont pas repris dans un périmètre "Seveso" ou dans un périmètre susceptible de limiter la délivrance d''autorisation administrative ou de permis d''urbanisme.

Engagement :
Le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er du CWATUPE.
Il ajoute que les biens ne recèlent, de son propre fait, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
Le comparant déclare, en outre, qu'à sa connaissance, les actes, travaux et constructions réalisés par les précédents propriétaires sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Information générale :
Il est en outre rappelé que :
- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Règlement général sur la protection de l'environnement
Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien :
- ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- Ne sont ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- Ne sont ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- Ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE ;
- Ne sont pas soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.;
- ne font pas et n'ont pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- ne sont pas concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- ne sont pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- Ne sont pas situés dans une zone Natura 2000.
- Qu'ils ne sont soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles abandonnés, insalubres, inhabitables ou assimilés.

Charte Urbanistique :
La SPI se réserve le droit d'établir une charte urbanistique qui s'imposera à chaque propriétaire de lot.

II. Pollution des sols

Le notaire instrumentant attire spécialement l'attention du comparant sur le fait que :

- la présence de pollution du sol, quelle qu'en soit l'origine ou l'ancienneté, entraîne pour le propriétaire du bien, des obligations de diverses natures selon les cas, pouvant aller jusqu'à lui imposer d'effectuer à ses frais l'assainissement ou la réhabilitation du bien, ce sous peine de sanctions ;
- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;
- il n'existe pas de norme qui prescrive à charge du vendeur des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de vente.

Dans ce contexte, le comparant déclare que, sous réserve de ce qui est dit ci-avant relatif à la zone confinée qui traverse le lot M, à sa connaissance, et sans disposer d'une analyse de sol, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné, au regard de l'état du sol, à son affectation de parc d'activité économique. Le comparant déclare également qu'il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ni qui soit incompatible avec la destination du bien.

Sur ces bases, tout acquéreur futur accepte le bien tel quel et renonce à tout recours contre le vendeur en raison de l'état du sol, étant entendu que le comparant reste responsable des conséquences de toute pollution qu'il aurait lui-même causée ou dont il aurait connaissance et qu'il n'aurait révélée à l'acquéreur.

Toute étude de sol souhaitée par le candidat acquéreur se fera à son initiative, à sa charge et sous sa responsabilité.

TITRE III.- REGLEMENT DE DIVISION

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1 - Définition et portée
Conformément à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables au parc d'activité économique EAST BELGIUM PARK (BAELEN).

Le règlement de division règle :
- tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges,
- tout ce qui concerne la conservation, l'entretien.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur
Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du parc d'activité économique et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 3 - Statuts du parc d'activité économique
L'acte de base et le règlement de division forment ensemble les statuts du parc d'activité économique de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN).

CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4 - Division du parc d'activité économique en parties communes et privatives
Le parc d'activité économique de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN). comporte :

- des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part,

- des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. Les parties privatives sont dénommées "zone A., B., C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N", ou de manière générale « lot privatif ». Lors de chaque vente, les parcelles recevront un numéro d'ordre et seront alors appelées « parcelle A.1., A.2, ... ».

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété
Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.
Elles seront attribuées aux lots subdivisés proportionnellement à la superficie de ceux-ci.
Les parties communes sont divisées en dix mille / dixmillièmes (10.000/10.000), répartis entre les divers lots privatifs.

L'attribution des quotités établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à l'unanimité, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, ainsi que précisé ci-avant au point « Procuration » des dispositions transitoires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :
- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au parc d'activité ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement par l'assemblée générale.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6- Parties communes
Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Les parties communes sont :
- les zones tampon,
- les zones d'aménagement paysager générales.

Elles sont décrites à l'acte de base ci-avant. Ces zones sont composées d'espaces verts.

Sont exclus des parties communes :
- la voirie ;
- le bassin d'orage ;
- les aménagements de la voirie ;
- le système d'égouttage (jusqu'aux raccordements particuliers) ;
- les équipements d'éclairages de la voirie ;
- les trois cabines de distribution d'eau ;
- les trois cabines électriques et le pylône à haute tension ;
- la signalétique aménagée dans les espaces publics.

Ces éléments seront la propriété de la Commune de Baelen dès la signature de l'acte de cession, à l'exception des trois cabines et du pylône électrique qui appartiennent au gestionnaire de réseau et des trois cabines de distribution d'eau qui appartiennent à la SWDE.

Sont également exclus des parties communes tous les réseaux d'alimentation en eau, gaz, téléphonie, énergie, internet, ...

Ces réseaux sont installés dans la zone d'impétrants longeant la voirie qui sera propriété de la Commune de Baelen.

Leur propriété sera soit communale soit aux sociétés gestionnaires de réseaux.

Article 7.- Situation juridique des parties communes du parc d'activité économique
Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent acte.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité qui leur est attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les quotités indivises attribuées à chaque lot devront constituer une partie commune du lot régi par l'article 577-2 du Code civil.

Article 8.- Jouissance des parties communes
Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer des parties indivises dans les limites fixées par le présent acte et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

La fermeture temporaire, qu'elle soit totale ou partielle de la voirie est interdite sauf accord préalable de la Commune de Baelen et après avoir en avoir informé le gérant de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN).

Cette fermeture ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose indivise, sauf ce qui est stipulé au présent acte. Chaque copropriétaire doit user du parc d'activité conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires. Un état des lieux sera dressé avant et après travaux par le gestionnaire du parc d'activité ou par une personne dûment mandatée par lui.

Article 9.- Définition des parties privatives
Chaque propriété privée comporte les parties consacrées à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif.

Article 10.- De la jouissance des parties privatives et communes.
Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot privatif dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans une mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour le propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les espaces communs.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux d'entretien, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Il est interdit aux propriétaires de faire une quelconque modification aux choses communes sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 12 ci-après, relatives aux "transformations".

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, un ou plusieurs autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes aux lots privatifs.

Lorsqu'un propriétaire néglige d'entretenir son lot privatif et que l'apparence extérieure de sa propriété nuit à l'harmonie ou l'esthétique générale du parc, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, à l'entretien du lot privatif.

Article 11 - Des limites de la jouissance des parties privatives

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire. Les locataires ne participent pas à l'assemblée générale des copropriétaires à moins d'être dûment mandatés à cet effet.

Le locataire devra se conformer aux clauses reprises au présent acte de base ainsi qu'aux clauses spéciales inscrites dans l'acte de vente et en particulier respecter la clause d'affectation économique et sociale de la SPI.

Travaux :
Pour tous travaux de nature à affecter les parties communes ou le domaine public, le copropriétaire a l'obligation de remise des lieux en leur pristin état, faute de quoi le gérant pourra conserver le cautionnement qui aura été réalisé conformément aux clauses spéciales de l'acte de vente, jusqu'à remise en parfait état conformément à l'état des lieux dressé avant le début des travaux aux frais du copropriétaire concerné.

Article 12 - Transformations
Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'agent désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le gérant.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seront à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagera pas le ou les copropriétaires initiateurs des travaux, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourront entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sans l'accord préalable de la SPI. Il est cependant permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite à condition de respecter la subdivision initiale.

Le placement d'un lot privatif ou des constructions érigées sur celui-ci sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée est également soumis à l'accord préalable de la SPI.

CHAPITRE III - CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Les charges communes seront supportées par les parties privatives proportionnellement aux quotités rattachées à chaque partie privative.

Chaque copropriétaire supportera les frais d'entretien de son lot privatif et notamment ceux relatifs aux espaces verts.

Le fauchage et l'entretien de chaque parcelle privative sera pris en charge par la SPI jusqu'à la signature de leur acte de vente.

Afin d'assurer une parfaite harmonie du parc d'activité de Baelen, l'entretien des parties communes, de tous objets servant en tout ou en partie au parc d'activité, le système de signalisation et de tous les espaces verts, sera confié à la SPI, en sa qualité de gérant, selon un calendrier qu'elle fixera pour assurer le parfait entretien du parc d'activité économique.

Les charges communes comprennent tous les frais généralement quelconques afférents aux dix millièmes, en ce compris :

- les frais d'aménagement et d'entretien des parties communes ainsi que les frais de conservation, d'amélioration, de modification ou de renouvellement de la chose commune et de ses accessoires matériels et juridiques ;
- les frais de gestion, frais administratifs et coûts salariaux ;
- la rémunération du gérant pour l'exercice de son mandat.

I. Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente aux dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes du parc d'activité de Lontzen.

Le gérant se charge de réclamer ces montants à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion.

Le montant initial de cette provision est exigible, prorata temporis, le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

II. Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants ou urgents, le gérant peut faire appel à une provision supplémentaire dont il fixe lui-même le montant.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

III. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au gérant.

Le non paiement, même partiel, de la facture à son échéance, donnera automatiquement et de plein droit lieu à application d'un intérêt moratoire calculé au taux légal majoré de deux pour cent ainsi qu'au paiement d'une somme forfaitaire équivalente à dix pour-cent (10%) du montant de la facture, outre les éventuels dommages et intérêts judiciairement établis.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

CHAPITRE IV. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES OU PRIVATIVES

Le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le gérant est autorisé et spécialement mandaté pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à percevoir lui-même à due concurrence ou à faire percevoir par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes du parc d'activité, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

CHAPITRE V. COMPTES ANNUELS DU GERANT

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux, les soumet à l'approbation de l'assemblée générale et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du gérant est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le gérant détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE VI.- ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

I. Assemblée générale

Pouvoirs
L'assemblée générale dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration
- des parties indivises du parc d'activité économique EAST BELGIUM PARK (BAELEN),
- des espaces verts aménagés sur les parties privatives,
- de la signalisation et autres objets desservant la copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du parc d'activité de Baelen lorsqu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

Composition
L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux dans les parties communes.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Toutefois, si un lot est placé sous le statut de la copropriété forcée régi par les articles 577-2 et suivants du Code civil, l'association des copropriétaires de ce lot est représentée par son syndic ou gérant. Il exercera le droit de vote attaché à l'ensemble des quotités du lot.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant.

Tout copropriétaire pourra, à ses frais, se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Date et lieu de l'assemblée générale
Assemblée générale extraordinaire : L'assemblée générale se tient à la SPI ou chez un autre copropriétaire chaque fois que l'intérêt commun le requiert à la demande du gérant ou d'un copropriétaire disposant d'au moins un / cinquième des quotités.

Assemblée générale ordinaire : Chaque année, le gérant convoquera une assemblée générale ordinaire dont l'objet sera :
- le rapport de gestion de l'année écoulée,
- la présentation des comptes,
- le décharge du gérant,
- le budget et la fixation, sur proposition du gérant, des charges communes.

Convocation :
Le gérant ou le copropriétaire qui a demandé la tenue de l'assemblée, devra adresser à chaque copropriétaire, au plus tard 21 jours à l'avance, une convocation par simple courrier accompagné d'un accusé de réception à renvoyer au gérant dans les sept jours francs. Sans avis de réception, une nouvelle convocation sera envoyée par courrier recommandé de la Poste. Cette convocation indiquera :

- la date de l'assemblée,
- le lieu où elle se tiendra,
- l'ordre du jour.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » peuvent être discutés mais ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par écrit transmis au gérant par pli recommandé avec accusé de réception l'inscription d'un point à l'ordre du jour avant l'envoi de la convocation.

Cette convocation devra être envoyée quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée. Celle-ci ne pourra avoir lieu dans le courant des mois de juillet et août.

Constitution de l'assemblée – Quorum - Droit de vote
L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires et le gérant sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins par le copropriétaire ou le gérant qui a convoqué la première assemblée. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux quotités qu'il détient dans les parties communes.

Quorum de décision

1.- Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou le présent acte.

2.- Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale ou qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

3 - Majorité spéciale — Unanimité

L'assemblée générale décide à la majorité des **trois/quarts des voix** présentes ou représentées :
- de toute modification aux statuts (acte de base et règlement de division) sauf les modifications requérant l'unanimité ;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- de l'autorisation de construire en dehors de la zone constructible ;
- de tous travaux affectant les parties communes sauf les travaux d'entretien.

L'assemblée générale décide à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :
- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- de la décision de mettre fin à l'indivision ;
- de la décision de nommer un autre gérant que la SPI.
- de réduire la rémunération de la SPI en dessous du seuil de 0,08 EUR/m²/an indexable.

II. Gérant

Nomination

L'EAST BELGIUM PARK (BAELEN) est géré par la SPI qui, en qualité de gérant, devra veiller à l'intérêt de tous les copropriétaires.

Son mandat n'est révocable qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires ou par décision de justice comme mentionné à l'acte de base.

Le gérant est seul responsable de la gestion. Il souscrira une assurance pour couvrir sa responsabilité.

Son mandat est rémunéré, sa rémunération étant une charge commune.
Le coût annuel de la charge de la copropriété est fixé à 0,25 EUR/m²/an. Ce montant comprend :
- La rémunération du gérant, fixée à 0,08 EUR/m²/an, indexable, à revoir éventuellement au cours du temps pour tenir compte des coûts réels.
- La provision pour le paiement des charges incombant aux copropriétaires, fixée à 0,17 EUR/m²/an.

Pouvoirs

Le gérant dans la limite de ses pouvoirs est chargé d'administrer la copropriété dans l'intérêt commun et entre autres :
1. de convoquer l'assemblée générale ;
2. de consigner les décisions de l'assemblée générale tenue chronologiquement dans un registre ;
3. d'exécuter les décisions de l'assemblée générale ;
4. d'accomplir tous actes purement conservatoires et notamment les travaux urgents incombant à la copropriété ;
5. de conclure des contrats avec les personnes ou les firmes chargées de l'entretien ou lui permettant de mener à bien sa mission ;
6. de tenir la comptabilité et l'administration des fonds de la copropriété ;
7. de présenter le budget ;
8. de fournir à chaque copropriétaire les décomptes annuels ;
9. de conclure les contrats d'assurances concernant la copropriété ;
10. de mettre en place un Comité de Concertation ;

11. de conclure tous actes qui concernent la copropriété même non explicitement prévu aux présents statuts mais qui concernent la saine gestion du parc d'activité dans l'intérêt du bon fonctionnement de celle-ci ;
12. de promouvoir le parc d'activité ;
13. de concilier toutes parties disposant d'un droit réel ou personnel dans ledit parc d'activité ;
14. du recouvrement des charges.

De manière générale, le gérant a la charge de la gestion journalière de la copropriété et partant de sa surveillance générale.

S'agissant d'un mandat conventionnel, l'assemblée générale pourra étendre les pouvoirs du gérant.

Règles spécifiques

En sa qualité d'intercommunale, la SPI, dans l'exercice de la mission de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN), est tenue de respecter la législation sur les marchés publics.

Tout marché de travaux, services ou fournitures réalisé pour la copropriété sera nécessairement soumis au respect de cette législation.

De plus, il est convenu que des clauses sociales seront inscrites dans ces marchés publics de manière facultative et à condition qu'elles soient compatibles avec la réglementation sur les marchés publics.

III. Comité de Concertation

Si cela s'avère nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN), et la garantie de ses objectifs, le gérant peut mettre en place un Comité de Concertation réunissant la SPI, la Commune, des représentants des copropriétaires et éventuellement, des riverains.

Il aurait pour mission d'être le garant des objectifs stratégiques du PAE et l'interface entre la PAE, la Commune et les riverains.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. Inconvénients résultant de travaux
Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, quelle qu'en soit la durée.

II. Assurances
Chaque propriétaire veillera à faire assurer sa responsabilité et souscrira une police d'assurance responsabilité civile qui devra, notamment, couvrir en matière d'atteintes à l'environnement les dommages causés à des tiers et résultant d'une pollution des eaux, du sol et de l'atmosphère par l'émission, le rejet ou le dépôt de substances solides, liquides ou gazeuses, si, conjointement, les dommages sont la conséquence d'un accident et que le preneur de cette assurance s'est, préalablement, conformé aux lois et règlements organisant la protection de l'environnement.

Cette garantie sera accordée à concurrence d'un capital indexé d'un million deux cent cinquante mille euros par sinistre et par année d'assurance.

Les primes en résultant seront exclusivement à sa charge.

L'assemblée générale pourra décider de conclure des contrats d'assurance collective notamment en matière de responsabilité civile, accident de travail, assurance éventuelle des panneaux signalétiques, etc.

Les primes en résultant seront à charge des copropriétaires chacun au prorata de ses quotes-parts indivises dans l'ensemble du parc d'activité.

III. Litiges

Tout problème ou litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution des droits et obligations du présent acte de base, ainsi que des règlements et actes pris en vertu de celui-ci sont de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Verviers.

TITRE IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1. Objectifs

Le présent règlement a pour objectif pour les copropriétaires, les occupants comme pour les employés, visiteurs, fournisseurs et opérateurs des réseaux (Belgacom, Electrabel,...) du parc d'activité économique de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN), (ces quatre dernières catégories étant regroupées dans le présent règlement sous le terme générique d' « utilisateurs ») :

- de déterminer les règles de la vie en commun ;
- de préciser, dans le but essentiel de maintenir l'harmonie du parc d'activité, les droits et obligations de chacun en ce qui concerne la gestion, au sens large, des parties privatives comme l'utilisation des parties dites "propriété communale" et communes.

2. Découpage du parc d'activité entre parties privatives et communes

Les copropriétaires du PAE de Baelen ont connaissance des statuts régissant la copropriété. Dans ce cadre, ils n'ignorent pas que le parc d'activité de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN),est divisé en :

- parties privatives, reprises en ..... au plan étant l'annexe 4 : celles sur lesquelles ils disposent de leur droit réel ;
- parties dites "propriété communale" ou "propriété du gestionnaire de réseau" reprises en ..... au plan étant l'annexe 4 ; celles destinées à être cédées à la Commune de Baelen et affectées au Domaine Public ;
- parties communes reprises en ..... au plan étant l'annexe 4 ; celles qui sont communes stricto sensu (zones tampons, zones d'aménagement paysager, différents équipements nécessaires en tout ou en partie à la copropriété,...) et celles dont la jouissance est octroyée par lesdits statuts.

3. Organisation opérationnelle de la copropriété

Pour rendre compréhensible par chacun le fonctionnement pratique de la copropriété, une synthèse du rôle des parties est reprise ci-après.

- Copropriétaires : ils sont les détenteurs d'un droit de propriété sur un lot, droit dont l'accessoire inséparable est une quote-part dans les parties communes,
- Gérant : la SPI est titulaire d'un mandat de gestion comprenant un mandat ad litem exprès
- Comité de concertation constitué de représentants de la Commune de Baelen et de la SPI : le règlement de division prévoit la possibilité de constituer, si nécessaire, un comité de concertation. Ce Comité est le garant des objectifs stratégiques du parc d'activité et joue le rôle d'interface entre la Commune de Welkenraedt et l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN).

4. Champ d'application et opposabilité du règlement.

Le règlement d'ordre intérieur est d'application pour tous les copropriétaires du parc d'activités. Ceux-ci devront le faire respecter par tous les occupants ou visiteurs.

En outre, la SPI enverra copie du présent règlement aux opérateurs des réseaux.

L'obligation de respecter ce règlement sera spécifiée dans tous les actes ou documents généralement quelconque de transfert de propriété et/ou de jouissance, comme opposable à tout intéressé.

Le nouvel intéressé est subrogé dans tous les droits et obligations résultant du règlement et est tenu de s'y conformer en tout point ainsi que ses ayants droits à tout titre.

Par ailleurs, toute clause comprise dans le présent règlement qui serait contraire aux dispositions légales doit être considérée comme nulle et non avenue, sans que cela n'entraîne la nullité de l'ensemble du règlement.

5. Respect de l'application du règlement
Le gérant est également chargé de s'assurer de la bonne application du règlement.

En cas d'urgence, le gérant prend à cet effet, toutes les mesures purement conservatoires ou d'administration provisoire.

Tout différend ainsi que toute difficulté d'interprétation ou d'exécution du règlement seront soumis, aux fins de conciliation et avant toute autre procédure, au gérant.

6 Modifications de règlement.
Dans un but de garantir l'harmonie du parc d'activité et d'améliorer les règles de la vie en commun, le règlement peut être modifié par le gérant qui se concertera au préalable avec le Comité de concertation s'il existe.

Le règlement et ses modifications seront enregistrés par ordre de date dans un registre appelé « Textes coordonnés du règlement ».

Ce registre est tenu à jour par le gérant et est consultable par les copropriétaires, occupants et usagers du parc d'activité, pendant les heures de bureau, au siège du gérant.

Les modifications du règlement seront notifiées à tous les copropriétaires du parc d'activité, à charge pour ces derniers de les répercuter aux locataires et usagers par quelque moyen que ce soit, Ces modifications seront également envoyées aux opérateurs des réseaux et au Comité de concertation s'il existe.

Ces modifications prendront effet le premier du mois suivant l'envoi de la notification aux copropriétaires.

7. Primauté du règlement
Les dispositions du présent règlement prévalent, dans le cadre du champ d'application dont question supra, sur tout règlement qui serait d'application au niveau des occupants du parc d'activité, sauf dispositions légales contraires.

8. Obligations relatives à la phase de réalisation des chantiers de construction
Le copropriétaire sera tenu de respecter les obligations suivantes lors de la phase de construction de son investissement privé :

1. respecter l'implantation autorisée par permis, conformément à l'art.137 al 2 du C.W.A.T.U.P.E. et s'assurer que les gestionnaires des réseaux d'impétrants (gaz, eau, électricité, ...) ont été, préalablement, consultés afin d'éviter toute détérioration des éléments de leurs réseaux ;
2. imposer aux entrepreneurs pendant la phase de construction d'installer tous bureaux de chantier et installations sanitaires pour le personnel ouvrier sur le lot privatif concerné ;
3. imposer aux entrepreneurs d'évacuer, en fournissant la preuve, tous les déblais et déchets relatifs au chantier vers des centres agréés et leur interdire formellement de brûler quoi que ce soit ;
4. enterrer toute canalisation, citerne, chambre de visite, et tous réseaux de distribution ;
5. veiller à ce que les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales soient bien raccordés aux réseaux séparatifs ou collectifs existants et se soumettre à un contrôle de raccordement selon les modalités définies dans l'autorisation accordée.

6. en cas de chantier, établir des états des lieux de la voirie, avant et après chantier, avec la personne habilitée à représenter le propriétaire de la voirie et assurer le nettoyage de la voirie, pendant et après la phase de construction.

9. Gestion et entretien des parties privatives

Sauf ce qui est stipulé à l'article 10 du règlement de division en cas de négligence d'un copropriétaire, la gestion et de l'entretien des lots privatifs est effectué sous la responsabilité et aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

A ce titre, comme ses occupants ou utilisateurs, celui-ci devra respecter les clauses suivantes :

- interdiction de modifier, sans l'accord préalable écrit de la SPI et le cas échéant de l'autorité compétente pour délivrer cet accord, tout ce qui concerne l'aspect extérieur et l'esthétique des bâtiments et de leurs abords (espaces verts, parkings, éclairage, plantations,...) ;
- assurance du bien, de manière adéquate, contre tous les risques usuels et, en particulier, incendie et risques annexes ainsi que responsabilité civile exploitation. La preuve écrite de la conclusion de ces contrats sera fournie au gérant par la compagnie d'assurance avant l'occupation des lieux;
- obligation d'utiliser le terrain exclusivement pour la réalisation des activités prévues dans l'acte d'obtention du droit réel ;
- interdiction de toute construction présentant un caractère provisoire si ce n'est pour les besoins du chantier : le camping, le caravaning ou le stationnement de nomades sont interdits sur le terrain, le tout sauf autorisation écrite du gérant ;
- obligation d'effectuer les travaux d'entretien relatifs aux bâtiments et à ses abords en temps utile (comme par exemple nettoyage des fenêtres et châssis,...), de manière à permettre au parc d'activité économique de conserver son harmonie et son image de qualité ;
- interdiction d'exposer, sur les parties visibles de l'extérieur, toute réclame, enseigne, affiche, signalétique,... -même de façon temporaire - sans l'accord préalable et écrit du gérant, sauf le nom de l'entreprise; celui-ci est consenti pour les installations de ce type existant à ce jour ;
- interdiction d'entreposer tout dépôt de quelque nature que ce soit (épave de véhicule, matériaux de construction, stockage,...) - même de façon temporaire — sans l'accord préalable écrit du gérant;
- respect des réglementations en vigueur en matière de collecte et d'enlèvement des déchets. Les immondices seront rassemblées dans des locaux appropriés ou dans des emplacements à containers dissimulés, situés à une distance de la voirie à coordonner avec la société responsable de la collecte ;

Toutefois, les obligations et interdictions qui précèdent ne pourront pas nuire aux activités professionnelles de chaque lot, sans néanmoins que cela puisse causer un préjudice à la copropriété. En cas de désaccord, l'assemblée générale statuera souverainement.

Au cas où le gérant constaterait que l'état d'abandon ou le mauvais entretien extérieur d'un immeuble viendrait à nuire à l' harmonie du parc d'activité, le gérant est autorisé, après mise en demeure adressée au copropriétaire concerné et resté sans suite un mois après son envoi, de faire exécuter d'office, aux frais du copropriétaire défaillant, les travaux d'entretien et/ou de réparation en question. A cette fin, le gérant est autorisé si nécessaire à pénétrer dans la partie privative du lot concerné pour faire réaliser ces travaux..

Toutes les sommes avancées pour le compte du copropriétaire défaillant porteront des intérêts de plein droit, au taux légal, augmenté de deux pour cent. De plus, les honoraires du gérant pour ces prestations particulières seront facturés au copropriétaire concerné au prix de 160 EUR/heure, indexable.

10. Gestion et entretien des parties dites "Propriété communale" et du bassin d'orage.
La gestion et l'entretien des parties dites "propriété communale" sont effectués par et aux frais de la commune.

Les copropriétaires, occupants et utilisateurs sont tenus de signaler immédiatement au gérant tout problème qu'ils rencontreraient concernant les parties dites "propriété communale". Sauf urgence absolue et danger immédiat, ils ne sont en aucun cas autorisés à faire procéder, à leur initiative, à des interventions.

11. Procédure spécifique en cas de pollution en vue de prendre les mesures les plus adaptées :

Champ d'application:
Cette procédure s'applique à toute personne travaillant sur le site de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN).
La situation d'urgence est définie comme suit: tout accident lié ou non à l'activité de l'organisme, ou tout évènement imprévu se produisant sur le site, qui est susceptible d'avoir un (des) impact(s) environnemental (aux) sur le bassin d'orage ou sur toute autre partie de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN), y compris l'abandon de déchets, les dépôts sauvages et tous les cas d'utilisation d'un terrain sans autorisation (par exemple pour du moto-cross).

Instructions:
En cas de détection d'un risque de pollution ou lors d'une situation d'urgence telle que décrite ci-avant

1. Toute personne travaillant sur le site de l'EAST BELGIUM PARK (BAELEN) et qui détecte un risque, doit au plus vite contacter le responsable environnemental désigné au sein de sa société.
2. Communication du problème au responsable du site désigné La personne ayant détecté une pollution du site potentielle, donne les informations en sa possession concernant cette pollution.
3. Prendre le plus rapidement possible les dispositions nécessaires pour limiter les risques.
4. Réalisation des mesures d'urgence appropriées La personne ayant détecté la pollution ou un représentant de la société se rend au bassin d'orage afin de fermer la vanne précitée.
5. Communication du problème aux autorités compétentes:
    - Alerter le SRI,
    - Prévenir la commune et la protection civile,
    - Le faire constater par la SPI , Téléphone: 04/230.11.11.
    - Alerter SO.S Pollution - Ministère de la Région Wallonne au 070/23.30.01 (24h/24),

12. Gestion et entretien des parties communes
La gestion et l'entretien des parties communes sont effectués par le gérant pour l'ensemble de la copropriété.

Les copropriétaires, occupants et utilisateurs sont tenus de signaler immédiatement au gérant tout problème qu'ils rencontreraient à l'occasion de l'usage des parties communes.

Sauf urgence absolue et danger immédiat, ils ne sont en aucun cas autorisés à faire procéder, à leur initiative, à des interventions.

13. Règles d'utilisation des parties dites "propriété communale" et communes

D'une manière générale, les copropriétaires, occupants et utilisateurs du parc d'activité devront jouir des espaces publics et communs selon la notion juridique du bon père de famille. Ils veilleront donc à ce que l'harmonie du parc d'activité comme la vie en commun ne soient à aucun moment troublée par leur fait. Sur un plan particulier, les clauses suivantes sont d'application :

1. obligation de maintenir libres en tout temps les parties dites "propriété communale" et communes comme les voiries, accès aux parkings, aires de manœuvre;
2. interdiction d'entreposer des déchets, des marchandises ou véhicules sur les espaces publics ou communs ;
3. interdiction de stationner en dehors des espaces prévus à cet effet ;
4. interdiction de klaxonner inutilement ;
5. interdiction de laver ou de faire l'entretien de véhicules ou matériels divers sur espaces publics ou communs ;
6. interdiction d'ajouter une signalisation de balisage ou de repérage. La signalisation sur les parties dites "propriété communale" est gérée par les autorités communales et celle qui sera le cas échéant sur les parties communes sera assurée par le gérant, à charge de la copropriété.

En cas de dégradation aux parties dites "propriété communale" ou communes du fait d'un copropriétaire, occupant ou utilisateur, celui-ci s'engage à rembourser, le cas échéant, à la Commune ou au gérant de la copropriété, le coût des réparations ou remises en état.

L'harmonie concerne les travaux d'entretien ou de remplacement des plantes et arbustes par d'autres identiques. L'intérêt commun requiert une parfaite harmonie des espaces verts entre tous les lots privatifs à l'exclusion toutefois du style et de l'harmonie des bâtiments si ceux-ci ont fait l'objet d'une autorisation administrative.

Il en résulte que doit faire l'objet d'une décision préalable du gérant :

- l'entreposage pendant une durée supérieure à huit jours de matériaux ;
- l'installation de panneaux publicitaires ou autres sauf s'il s'agit de panneau informant de la mise en vente ou location d'un lot privatif construit sur le terrain et uniquement durant une période ne pouvant excéder huit jours après la cession ou la location du lot.

14. Règles d'utilisation concernant l'ensemble du parc d'activité

Pour tous les copropriétaires, occupants et utilisateurs du parc d'activité économique EAST BELGIUM PARK (BAELEN), les clauses suivantes sont d'application :

- interdiction de provoquer tout bruit anormal ou excessif qui pourrait gêner les autres occupants ou les riverains du parc d'activité et obligation, s'il est fait usage d'appareils ou machines susceptibles de produire des nuisances extérieures (bruits, parasites, odeurs, vibrations,..,), d'atténuer ces nuisances par des dispositifs adéquats ;
- interdiction, sauf accord écrit et préalable des autorités compétentes pour octroyer de telles autorisation, de conserver, produire, enfouir ou employer des produits qui seraient dangereux (notamment substances inflammables, explosives, toxiques, nuisibles,...) ou qui présenteraient un risque quelconque pour les personnes, l'environnement ou les installations ;
- interdiction d'organiser sur le parc d'activité des activités immorales qui pourraient porter atteinte à l'image et à la réputation du parc d'activité ;
- interdiction, à quelque titre que ce soit, de déverser dans les réseaux d'égouttage des substances ou produits dangereux ou prohibés tels que graisses, huiles, hydrocarbures...

15. Appel d'urgence
Tous les copropriétaires sont tenus de fournir au gérant le nom, l'adresse et le numéro de téléphone (fixe et mobile) d'une personne responsable, susceptible d'être contactée à n'importe quel moment en cas d'urgence.

Les éventuelles modifications de cette information seront également à transmettre par écrit au gérant avant leur mise en œuvre.

Cette obligation s'impose à chaque copropriétaire même non occupant. Elle doit être exécutée dans les huit jours qui précèdent la première ou la modification de l'occupation d'un lot.

16. Indemnités et pénalités
Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre 2015.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{Index de départ.}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

DISPOSITIONS FINALES

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE
Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Verviers et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES
Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

FRAIS D'ACTE
Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du comparant.

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

DISPOSITIONS FISCALES
T.V.A.
Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. Le comparant déclare être partiellement assujetti à la TVA, sous le numéro d'identification numéro 0204.259.135.

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

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

a) Le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises au registre national, ainsi que 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.

Les parties confirment l"exactitude de ces données.

b) Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des comparants conformément aux dispositions légales en la matière.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Conformément à l'article 9 de la Loi de Ventôse, les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

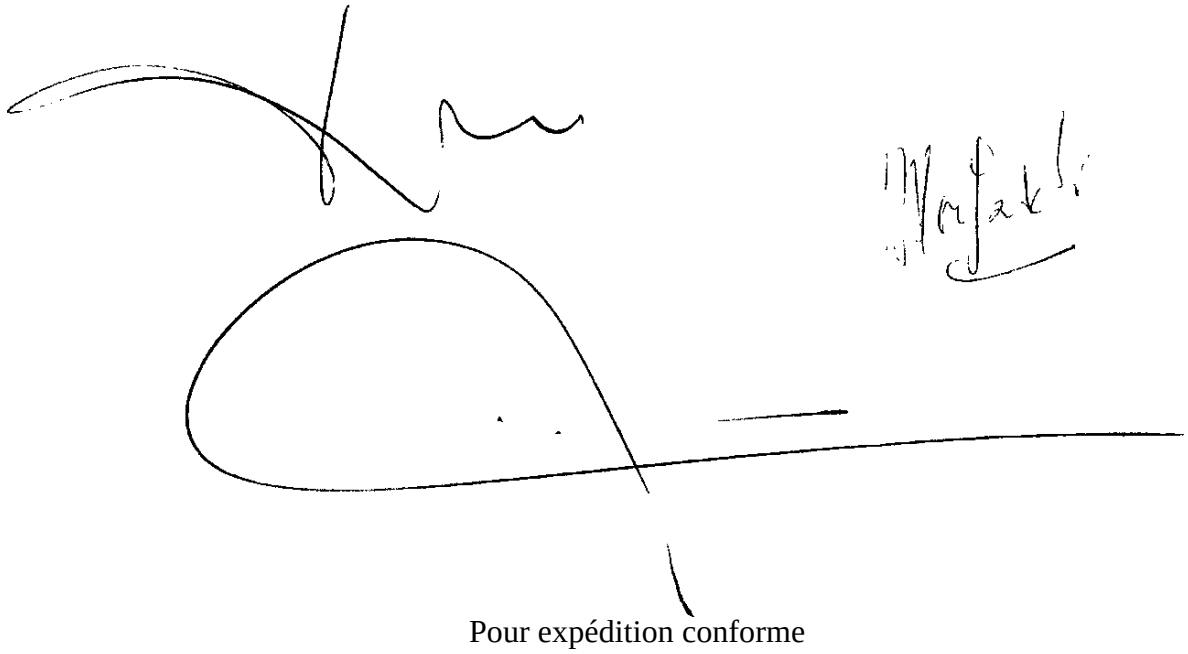
PROJET

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

Passé et signé en l'étude à Saint-Nicolas, (Tilleur).

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaires.



Pour expédition conforme

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Michel Coëme à Saint-Nicolas, (Tilleur) le 10/11/2016, répertoire 2016/1312

Rôle(s): 42 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le 19 décembre 2016 (19-12-2016)
Réference 5 Volume 00000 Folio 0000 Case 0012401

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Michel Coëme à Saint-Nicolas, (Tilleur) le 10/11/2016, répertoire 2016/1312

Rôle(s): 41 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le 19 décembre 2016 (19-12-2016)
Réference 6 Volume 00000 Folio 0100 Case 0003675

Droits perçus: cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Michel Coëme à Saint-Nicolas, (Tilleur) le 10/11/2016, répertoire 2016/1312

Transcrit au bureau des hypothèques de : VERVIERS
5 décembre 2016 (05-12-2016)

Réf. : 39-T-05/12/2016-09436

Montant: mille deux cent trente-trois euros nonante-sept cents (€ 1 233,97)

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de transcription	€ 1 231,72
Total	**€ 1 233,97**

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE96 6792 0030 5505 - BIC PCHQBEBB

Le conservateur des hypothèques

spi
REF. 1
- 8 DEC. 2017
DIR/PROJET FLO
BT HR-OP

ACTE DE BASE MODFICATIF
Dossier: 00-020335/001/DM /2017

EAST BELGIUM PARK (BAELEN)

L'AN DEUX DIX SEPT,
Le sept décembre
Devant Michel COËME, notaire associé à Tilleur*.

A COMPARU

La Société Coopérative Intercommunale à Responsabilité Limitée « **SPI** », ayant son siège social à 4000 Liège, rue du Vertbois numéro 11, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro 0204.259.135, constituée sous la dénomination « SOCIETE PROVINCIALE D'INDUSTRIALISATION », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WAHA, alors à Herstal, en date du 17 février 1961, publié aux annexes du Moniteur belge le 4 mars, suivant sous la référence 4018, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Paul-Arthur COËME, associé à Grivegnée, en date du 26 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur belge le 13 décembre suivant, sous la référence 0200863.

Ici représentée, en vertu de l'article 19 de ses statuts, par :

- *Madame Danielle PREGARDIEN, domiciliée à 4652 Herve, rue de Charneux, 38.*
- *Madame Magali RIFFON, domiciliée à 4000 Liège, rue de la Chaine 9,*

Toutes deux désignées en tant que personnes habilitées à représenter la SPI pour la signature des actes notariés par décision du Conseil d'Administration publiée aux annexes du Moniteur belge le 21 octobre 2016, référence 0146192.

Ci-après « la SPI » ou « le comparant », et agissant :
- en sa qualité de propriétaire des lots non vendus ;
- en sa qualité de mandataire des copropriétaires du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », en vertu du mandat contenu dans l'acte de base dudit parc, dont question ci-après, ainsi que dans les actes de vente des parties privatives du parc, et ce conformément aux conditions fixées pour la mise en œuvre dudit mandat, à savoir que:
  - la modification envisagée a été préalablement communiquée à chaque propriétaire d'une partie privative ;
  - qu'elle ne modifie en rien les droits acquis des copropriétaires ;
  - qu'elle ne modifie pas les quotités ou charges afférentes aux parties privatives vendues.

Sont dès lors ici représentées en vertu dudit mandat :
- La **Société anonyme "AMADOR"**, ayant son siège social à 4700 Eupen, Route de Herbesthal, 50, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0442.232.502,constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy LILIEN, alors à Eupen, le 10 octobre 1990, publié aux annexes du Moniteur belge le 1er novembre suivant, référence 359, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Stéphan LILIEN, à Verviers, le 30 mai 2016, publié aux annexes du Moniteur belge le 21 juin suivant, référence 0084456.

* Société Civile à forme de S.P.R.L. « Michel COËME et Anne MICHEL, notaires associés », à 4420 Saint-Nicolas (Tilleur), rue Ferdinand Nicolay, 700.

- La **Société Anonyme "BORETA"**, ayant son siège social à 4960 Malmedy, Baugnez-Route de Luxembourg 16, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0402.317.495, constituée aux termes d'un acte publié aux annexes du Moniteur belge en 1964, référence 22010, dont la refonte des statuts est intervenue aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE, alors à Malmedy, le 21 décembre 1992, publié aux annexes du Moniteur belge le 23 janvier 1993 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE, à Malmedy, en date du 6 août 2001, publié aux annexes du Moniteur belge le 7 septembre suivant, référence 20010907-597.

EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel COËME, soussigné, le 10 novembre 2016, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 5 décembre suivant, dépôt 09436, ont été dressés l'acte de base et les statuts du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », placé sous le régime de la copropriété conformément à l'article 555-2 du Code civil.

2. L'intention du comparant était toutefois d'exclure de la copropriété les biens ci-après décrits, étant destinés à être cédés ou concédés à l'AIDE, la SWDE, ou toute autre entité publique, et ce en vue du placement de toutes canalisations ou câbles.

Cet exposé fait, la SPI, agissant conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 novembre 2017, requiert le notaire Michel COËME, soussigné, de lui donner acte de ce qui suit :

DÉPÔT DE DOCUMENTS :

La SPI remet au Notaire, les documents suivants, lesquels resteront ci-annexés mais ne seront pas transcrits :

- Les plans suivants :
  - Plan dressé par le bureau de géomètre SCHEEN-LECOQ, à Waimes, le 24 août 2015, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10207.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 10 mars 2011, modifié le 6 octobre 2015, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10187.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 5 avril 2012, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10188.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 5 avril 2012, modifié le 13 août 2015, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10185.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 30 août 2012, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10186.

Le comparant certifie que ces plans n'ont pas été modifiés depuis lors. Ces plans visés *ne varietur* par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 1, 4e alinéa Loi Hypothécaire.

- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'« EAST BELGIUM PARK (BAELEN) du 30 novembre 2017, décidant de la présente modification aux statuts.

ACTE DE BASE MODIFICATIF :

Le comparant déclare modifier le Chapitre II du Titre II de l'acte de base, en ajoutant un point V en vue d'exclure de la copropriété afin d'être cédées ou concédés à l'AIDE, SWDE, ou toute autre entité publique, pour le placement de toutes canalisations ou câbles, les biens ci-après décrits :

COMMUNE DE BAELEN – 1ère division – Anciennement BAELEN :

Dans le parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK BAELEN », cadastré suivant extrait de matrice cadastral récent, section A :

1. Emprises en sous-sol à concéder comme dit ci-avant :

- Emprise 91 ;
- Emprise 92 ;
- Emprise 94 ;
- Emprise 95 ;
- Emprise 97 ;
- Emprise 98 ;
- Emprise 100 ;
- Emprise 102 ;

Telles que reprises sous croisillons orangés au plan de mesurage et bornage, dressé le 24 août 2015, par le bureau de géomètre SCHEEN-LOCOQ, à Waimes, dont question ci-avant.

2. Emprises en pleine propriété à céder comme dit ci-avant :

- Emprise 90 : identifiant parcellaire réservé **792 B P0000**, pour une superficie approximative de huit mètres carrés (8 m²).
- Emprise 93 : identifiant parcellaire réservé **792 C P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).
- Emprise 96 : identifiant parcellaire réservé **792 D P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).
- Emprise 99 : identifiant parcellaire réservé **792 E P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²), pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).
- Emprise 101 : identifiant parcellaire réservé **792 F P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).

Telles que reprises sous liseré orange clair au plan de plan de mesurage et bornage, dressé le 24 août 2015, par le bureau de géomètre SCHEEN-LOCOQ, à Waimes, dont question ci-avant.

3. Chambre repère en pleine propriété à céder comme dit ci-avant :

- Chambre repère 10 : identifiant parcellaire réservé **A 366 W P0000**, pour une superficie approximative de cent quatre-vingt-sept mètres carrés (187 m²),

  Telle que reprise comme « LOT 1 » au plan de mesurage et bornage, dressé le 10 mars 2011 et modifié le 6 octobre 2015, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

- Chambre repère 12-13 : identifiant parcellaire réservé **A 441 N P0000**, pour une superficie approximative de cent quarante-six mètres carrés (146 m²),

  Telle que reprise sous liseré rouge au plan de mesurage et bornage, dressé le 5 avril 2012, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

- Chambre repère 14 : identifiant parcellaire réservé **A 140 L P0000**, pour une superficie approximative de cent soixante-huit mètres carrés (168 m²),

  Telle que reprise comme « LOT 1 » au plan de mesurage et bornage, dressé le 5 avril 2012 et modifié le 13 août 2015, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

- Chambre repère 17 : identifiant parcellaire réservé **A 154 K P0000**, pour une superficie approximative de cent deux cent deux mètres carrés (202 m²),

  Telle que reprise comme « LOT 1 » au plan de mesurage et bornage, dressé le 30 août 2012, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Verviers et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter les parties, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50 €).

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 PROCES-VERBAL

Passé et signé en l'étude à Saint-Nicolas (Tilleur)

Et après lecture intégrale et commentée, les copropriétaires présents ou représentés ont signé avec nous, notaire.

COPIE CONFORME

CM0187392
Acte de Acte de base - modific

ACTE DE BASE MODFICATIF
Dossier : 00-017745/003/QP

2022/ 0939

EAST BELGIUM PARK (BAELEN)

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
Le trente mai
Devant Manon DEPREZ, notaire associé* à Saint-Nicolas (Tilleur).

A COMPARU

La Société Coopérative Intercommunale « **SPI** », ayant son siège à 4000 Liège, rue du Vertbois numéro 11, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro 0204.259.135, constituée sous la dénomination « SOCIETE PROVINCIALE D'INDUSTRIALISATION », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WAHA, alors à Herstal, en date du 17 février 1961, publié aux annexes du Moniteur belge le 4 mars, suivant sous la référence 4018, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Paul-Arthur COËME, associé à Grivegnée, en date du 26 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur belge le 13 décembre suivant, sous la référence 0200863.

Ici représentée, en vertu de l'article 19 de ses statuts, par :
- *Madame Danielle PREGARDIEN, domiciliée à 4652 Herve, rue de Charneux, 38.*
- *Madame Fabienne LOISEAU, domiciliée à 4052 Beaufays, Rue Monchamps 5 ;.*

Toutes deux désignées en tant que personnes habilitées à représenter la SPI pour la signature des actes notariés par décision du Conseil d'Administration publiée aux annexes du Moniteur belge le 21 octobre 2016, référence 0146192.

Ci-après « la SPI » ou « le comparant », et agissant :
- en sa qualité de propriétaire des lots non vendus ;
- en sa qualité de mandataire des copropriétaires du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », en vertu du mandat contenu dans l'acte de base dudit parc, dont question ci-après, ainsi que dans les actes de vente des parties privatives du parc, et ce conformément aux conditions fixées pour la mise en œuvre dudit mandat, à savoir que:
  - la modification envisagée a été préalablement communiquée à chaque propriétaire d'une partie privative ;
  - qu'elle ne modifie en rien les droits acquis des copropriétaires ;
  - qu'elle ne n'augmente pas les charges afférentes aux parties privatives vendues.

Sont dès lors ici **représentées en vertu dudit mandat** :
- La **Société Anonyme "BORETA"**, ayant son siège à 4960 Malmedy, Baugnez-Route de Luxembourg 16, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0402.317.495, constituée aux termes d'un acte publié aux annexes du Moniteur belge en 1964, référence 22010, dont la refonte des statuts est intervenue aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE, alors à Malmedy, le 21 décembre 1992, publié aux annexes du Moniteur belge le 23 janvier 1993 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE,

* *Associé au sein de la S.R.L. « Michel COEME, Anne MICHEL et Manon DEPREZ, notaires associés », ayant son siège social à 4420 Saint-Nicolas, rue Ferdinand Nicolay 700.*

à Malmedy, en date du 6 août 2001, publié aux annexes du Moniteur belge le 7 septembre suivant, référence 20010907-597.

- ❖ Acte de vente reçu par Michel COËME, notaire soussigné, le 22 décembre 2016, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 27 décembre suivant, dépôt 10277.

- La **Société anonyme "AMADOR"**, ayant son siège à 4700 Eupen, Route de Herbesthal, 50, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0442.232.502,constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy LILIEN, alors à Eupen, le 10 octobre 1990, publié aux annexes du Moniteur belge le 1er novembre suivant, référence 359, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Stéphan LILIEN, à Verviers, le 30 mai 2016, publié aux annexes du Moniteur belge le 21 juin suivant, référence 0084456.
  - ❖ Acte de vente reçu par Michel COËME, notaire soussigné, le 11 septembre 2017, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 15 septembre suivant, dépôt 6595.
- La **Société Anonyme « I.V.G.E. »**, ayant son siège à 4837 Baelen, Rue Nereth 28, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0442.242.497.
  Constituée par acte reçu par Maître Renaud LILIEN, notaire à Eupen, le 10 octobre 1990, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 6 novembre suivant sous le numéro 301.
  Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Renaud LILIEN, notaire précité, le 19 décembre 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 8 janvier 2013 suivant sous le numéro 13004535.
  - ❖ Acte de vente reçu par Joëlle LAPLANCHE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 28 février 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 8 mars suivant, dépôt 1875.
- Monsieur **DE OLIVEIRA Marc**, né à Saint-Vith le 26 juillet 1982, numéro national 82.07.26-02.93, domicilié à 4720, La Calamine, Rue de la Montagne 29.
  - ❖ Acte de vente reçu par Joëlle LAPLANCHE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 2 mai 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 17 mai suivant, dépôt 3663.
- La **Société à Responsabilité Limitée « REUL FRERES »**, ayant son siège à 4837 BAELEN, Rue des Bas-Fourneaux 5, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0427.155.237
  Constituée par acte reçu par Maître Guy LILEN, notaire à Eupen, le 27 mars 1985, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 19 avril suivant sous le numéro 174.
  Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe WELING, notaire associé à Eupen, le 5 décembre 2016 dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 19 décembre suivant sous le numéro 16173492.
  - ❖ Acte de vente reçu par Joëlle LAPLANCHE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 21 juin 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 2 juillet suivant, dépôt 4977.
- La **Société à Responsabilité Limitée « JEROME HOUET »**, ayant son siège à 4840 Welkenraedt, Village 26, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0426.284.118.
  Constituée par acte reçu par Maître Jacques ROELANTS de STAPPERS, alors notaire à Eupen, le 30 août 1984, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 18 septembre suivant sous le numéro 2694-25.
  Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître ANGENOT, notaire à Welkenraedt, le 23 août 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 13 septembre suivant, sous le numéro 12154122.

- ❖ Acte de constitution d'un bail emphytéotique reçu par Maïté KOEUNE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 24 septembre 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 4 octobre suivant, dépôt 7694.

- La **Société à Responsabilité Limitée « GEERS-TAQUET »**, ayant son siège à 4890 THIMISTER-CLERMONT, Route Zénobe Gramme 13, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0568.765.735.
  Constituée par acte reçu par Maître Amélie GUYOT, notaire à Limbourg, le 14 janvier 2015, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 19 janvier suivant sous le numéro 15301021.
  Dont les statuts n'ont subi aucune modification à ce jour.
  - ❖ Acte de constitution d'un bail emphytéotique reçu par Maïté KOEUNE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 17 mars 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 10 avril suivant, dépôt 2584.

EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un acte reçu par Michel COËME, notaire soussigné, le 10 novembre 2016, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 5 décembre suivant, dépôt 09436, ont été dressés l'acte de base et les statuts du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », placé sous le régime de la copropriété conformément à l'article 555-2 du Code civil.

2. Aux termes d'un acte reçu par Michel COËME, notaire associé à Tilleur, le 7 décembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 14 décembre suivant, dépôt 09182, cet acte de base a été modifié pour exclure des emprises en sous-sol afin de les céder à l'AIDE et la SWDE.

3. Aux termes d'un acte reçu par Martine PIRET, Commissaire au Service Public de Wallonie, Budget, Logistique, Technologies de l'Information et de la Communication, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'Acquisition de Liège, le 14 octobre 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 31 octobre suivant, dépôt 8564, la SPI a acquis d'INFRABEL deux parcelles, portant les identifiants parcellaires A 441P P0000 et A 788 A P0000.

4. Aux termes Bureau Exécutif de la SPI tenu le 4 mars 2020 a décidé d'élargir la copropriété du PAE de BAELEN en ajoutant une partie des parcelles acquises à INFRABEL

Cet exposé fait, la SPI, agissant conformément à la décision de l'assemblée générale du 12 décembre 2019, requiert le notaire Manon DEPREZ, soussigné, de lui donner acte de ce qui suit :

DÉPÔT DE DOCUMENTS :

La SPI remet au Notaire, les documents suivants, lesquels resteront ci-annexés mais ne seront pas transcrits :

- Le plan suivant :
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 12 avril 2021 et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10365.

Le comparant certifie que ce plan n'a pas été modifié depuis lors. Ce plan visés *ne varietur* par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 1, 4e alinéa Loi Hypothécaire.

- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'« EAST BELGIUM PARK (BAELEN) » du 12 décembre 2019, décidant de la présente modification aux statuts.

ACTE DE BASE MODIFICATIF :

1. Le comparant déclare modifier le Chapitre III du Titre II de l'acte de base, en **ajoutant une contenance supérieure aux lots A et M et en modifiant le tableau des quotités suite à cet ajout.**
Le Chapitre III sera désormais rédigé comme suit :

CHAPITRE III.- FIXATION DES QUOTITES

I. Principe
Les quotités indivises dans les parties communes sont fixées à dix mille sept cent trente-quatre (10.734).

Elles sont attribuées à chaque lot au prorata de sa superficie par rapport à la superficie totale des lots constructibles.

Lors des subdivisions de ces lots, le nombre de quotités attribuées à chaque partie privative sera déterminé sur base de ce même principe de proportionnalité aux superficies.

II. Quotités des lots

LOTS	*SUPERFICIES*	*QUOTITES*
A	*34.709 m²*	*1486/10.734èmes*
B	*3.182 m²*	*136/10.734èmes*
C	*3.033 m²*	*130/10.734èmes*
D	*18.349 m²*	*786/10.734èmes*
E	*6.650 m²*	*285/10.734èmes*
F	*19.753 m²*	*846/10.734èmes*
G	*43.762 m²*	*1874/10.734èmes*
H	*47.293 m²*	*2025/10.734èmes*
I	*17.660 m²*	*756/10.734èmes*
J	*15.122 m²*	*647/10.734èmes*
K	*14.607 m²*	*625/10.734èmes*
L	*9.216 m²*	*395/10.734èmes*
M	*16.428 m²*	*704/10.734èmes*
N	*903 m²*	*39/10.734èmes*
Total	*250.667 m²*	*10.734*

III. Définition des entités

LE LOT A :
En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de trente-quatre mille sept cent neuf mètres carrés (34.709 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Mille quatre cent quatre-vingt-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (1.486/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 A P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré dernier plan dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration ***63004-10365****.*

LE LOT B :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trois mille cent quatre-vingt-deux mètres carrés (3.182 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Cent trente-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (136/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 P P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT C :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trois mille trente-trois mètres carrés (3.033 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Cent trente/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (130/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 T P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT D :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-huit mille trois cent quarante-neuf mètres carrés (18.349 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent quatre-vingt-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (786/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 X P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT E :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de six mille six cent cinquante mètres carrés (6.650 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Deux cent quatre-vingt-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (285/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 G2 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT F :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-neuf mille sept cent cinquante-trois (19.753 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Huit cent quarante-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (846/10.734èmes) des parties communes.

IDENTIFIANT : A 799 K2 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT G :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quarante-trois mille sept cent soixante-deux mètres carrés (43.762 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Mille huit cent septante-quatre/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (1.874/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 R2 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT H :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quarante-sept mille deux cent nonante-trois mètres carrés (43.762 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Deux mille vingt-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (2.025/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 Z2 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT I :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-sept mille six cent soixante mètres carrés (17.660 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent cinquante-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (756/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 L3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT J :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quinze mille cent vingt-deux (15.122 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Six cent quarante-sept/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (647/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 P3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT K :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quatorze mille six cent sept mètres carrés (14.607 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Six cent vingt-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (625/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 R3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT L :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de neuf mille deux cent seize mètres carrés (9.216 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Trois cent nonante-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (395/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 V3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT M :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de seize mille quatre cent vingt-huit mètres carrés (16.428 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent quatre/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (704/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 B4 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré dernier plan dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration ***63004-10365****.*

LE LOT N :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de neuf cent trois mètres carrés (903 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Trente-neuf/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (39/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 M4 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

Lors de la vente de la dernière parcelle, dans l'hypothèse où le mesurage ne correspondait plus à celui déterminé dans le présent acte, le gérant de la copropriété sera autorisé à redéfinir les charges, après avoir effectué un lissage des quotités.

2. Complémentairement, le point II du Chapitre II du titre II sera rédigé comme suit en raison de la modification des quotités :

II. Les parties communes

Les parties communes représentent une superficie totale de treize mille cinq cent vingt-sept mètres carrés (13.527 m²) et sont constituées :

De zones tampon

De zones d'aménagement paysager
Il s'agit d'une bande de terrain située le long des voiries du parc d'activité, entre la limite des lots privatifs et les noues situées dans l'espace publique et les zones constructibles, interrompus par les espaces réservés pour les entrées dans les lots privatifs.
Elles feront l'objet d'un aménagement paysager, entretenu par la copropriété.

Les zones tampon et d'aménagement paysager sont reprises sous liseré vert à l'annexe n°3.

Elles seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille sept cent trente-quatre / dix mille sept cent trente-quatrièmes (10.734/10.734èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

De panneaux d'identification :
À l'entrée de chaque partie privative, la SPI placera un totem dans la zone d'aménagement paysager.

Chacun de ceux-ci sera entretenu par la copropriété.

3. De même, l'article 5 du Chapitre II du titre III sera rédigé comme suit en raison de la modification des quotités :

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété
Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.
Elles seront attribuées aux lots subdivisés proportionnellement à la superficie de ceux-ci.
Les parties communes sont divisées en dix mille sept cent trente-quatre / dix mille sept cent trente-quatrièmes (10.734/10.734èmes), répartis entre les divers lots privatifs.

L'attribution des quotités établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à l'unanimité, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, ainsi que précisé ci-avant au point « Procuration » des dispositions transitoires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :
- *de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au parc d'activité ;*
- *l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement par l'assemblée générale.*

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

DISPOSITIONS FINALES
Transcription hypothécaire
Le présent acte sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTIT E
Le notaire soussigné certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter les parties, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

DROIT D'ECRITURE
Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50 €).

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 PROCES-VERBAL
Passé et signé en l'étude à Saint-Nicolas (Tilleur)
Et après lecture intégrale et commentée, les copropriétaires présents ou représentés ont signé avec nous, notaire.

Acte de Acte de base - modifica
CM0106431

ACTE DE BASE MODFICATIF
Dossier: 00-020335/001/DM

1350 /2017

EAST BELGIUM PARK (BAELEN)

L'AN DEUX DIX SEPT,
Le sept décembre
Devant Michel COËME, notaire associé à Tilleur*.

A COMPARU

La Société Coopérative Intercommunale à Responsabilité Limitée « **SPI** », ayant son siège social à 4000 Liège, rue du Vertbois numéro 11, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro 0204.259.135, constituée sous la dénomination « SOCIETE PROVINCIALE D'INDUSTRIALISATION », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WAHA, alors à Herstal, en date du 17 février 1961, publié aux annexes du Moniteur belge le 4 mars, suivant sous la référence 4018, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Paul-Arthur COËME, associé à Grivegnée, en date du 26 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur belge le 13 décembre suivant, sous la référence 0200863.

Ici représentée, en vertu de l'article 19 de ses statuts, par :

- *Madame Danielle PREGARDIEN, domiciliée à 4652 Herve, rue de Charneux, 38.*
- *Madame Magali RIFFON, domiciliée à 4000 Liège, rue de la Chaine 9,*

Toutes deux désignées en tant que personnes habilitées à représenter la SPI pour la signature des actes notariés par décision du Conseil d'Administration publiée aux annexes du Moniteur belge le 21 octobre 2016, référence 0146192.

Ci-après « la SPI » ou « le comparant », et agissant :
- en sa qualité de propriétaire des lots non vendus ;
- en sa qualité de mandataire des copropriétaires du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », en vertu du mandat contenu dans l'acte de base dudit parc, dont question ci-après, ainsi que dans les actes de vente des parties privatives du parc, et ce conformément aux conditions fixées pour la mise en œuvre dudit mandat, à savoir que:
  - la modification envisagée a été préalablement communiquée à chaque propriétaire d'une partie privative ;
  - qu'elle ne modifie en rien les droits acquis des copropriétaires ;
  - qu'elle ne modifie pas les quotités ou charges afférentes aux parties privatives vendues.

Sont dès lors ici représentées en vertu dudit mandat :
- La **Société anonyme "AMADOR"**, ayant son siège social à 4700 Eupen, Route de Herbesthal, 50, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0442.232.502,constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy LILIEN, alors à Eupen, le 10 octobre 1990, publié aux annexes du Moniteur belge le 1er novembre suivant, référence 359, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Stéphan LILIEN, à Verviers, le 30 mai 2016, publié aux annexes du Moniteur belge le 21 juin suivant, référence 0084456.

* Société Civile à forme de S.P.R.L. « Michel COËME et Anne MICHEL, notaires associés », à 4420 Saint-Nicolas (Tilleur), rue Ferdinand Nicolay, 700.

- La **Société Anonyme "BORETA"**, ayant son siège social à 4960 Malmedy, Baugnez-Route de Luxembourg 16, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0402.317.495, constituée aux termes d'un acte publié aux annexes du Moniteur belge en 1964, référence 22010, dont la refonte des statuts est intervenue aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE, alors à Malmedy, le 21 décembre 1992, publié aux annexes du Moniteur belge le 23 janvier 1993 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE, à Malmedy, en date du 6 août 2001, publié aux annexes du Moniteur belge le 7 septembre suivant, référence 20010907-597.

EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel COËME, soussigné, le 10 novembre 2016, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 5 décembre suivant, dépôt 09436, ont été dressés l'acte de base et les statuts du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », placé sous le régime de la copropriété conformément à l'article 555-2 du Code civil.

2. L'intention du comparant était toutefois d'exclure de la copropriété les biens ci-après décrits, étant destinés à être cédés ou concédés à l'AIDE, la SWDE, ou toute autre entité publique, et ce en vue du placement de toutes canalisations ou câbles.

Cet exposé fait, la SPI, agissant conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 novembre 2017, requiert le notaire Michel COËME, soussigné, de lui donner acte de ce qui suit :

DÉPÔT DE DOCUMENTS :

La SPI remet au Notaire, les documents suivants, lesquels resteront ci-annexés mais ne seront pas transcrits :

- Les plans suivants :
  - Plan dressé par le bureau de géomètre SCHEEN-LECOQ, à Waimes, le 24 août 2015, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10207.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 10 mars 2011, modifié le 6 octobre 2015, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10187.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 5 avril 2012, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10188.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 5 avril 2012, modifié le 13 août 2015, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10185.
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 30 août 2012, et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10186.

Le comparant certifie que ces plans n'ont pas été modifiés depuis lors. Ces plans visés *ne varietur* par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 1, 4e alinéa Loi Hypothécaire.

- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'« EAST BELGIUM PARK (BAELEN) du 30 novembre 2017, décidant de la présente modification aux statuts.

ACTE DE BASE MODIFICATIF :

Le comparant déclare modifier le Chapitre II du Titre II de l'acte de base, en ajoutant un point V en vue d'exclure de la copropriété afin d'être cédées ou concédés à l'AIDE, SWDE, ou toute autre entité publique, pour le placement de toutes canalisations ou câbles, les biens ci-après décrits :

COMMUNE DE BAELEN – 1ère division – Anciennement BAELEN :
Dans le parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK BAELEN », cadastré suivant extrait de matrice cadastral récent, section A :

1. Emprises en sous-sol à concéder comme dit ci-avant :

- Emprise 91 ;
- Emprise 92 ;
- Emprise 94 ;
- Emprise 95 ;
- Emprise 97 ;
- Emprise 98 ;
- Emprise 100 ;
- Emprise 102 ;

Telles que reprises sous croisillons orangés au plan de mesurage et bornage, dressé le 24 août 2015, par le bureau de géomètre SCHEEN-LOCOQ, à Waimes, dont question ci-avant.

2. Emprises en pleine propriété à céder comme dit ci-avant :

- Emprise 90 : identifiant parcellaire réservé **792 B P0000**, pour une superficie approximative de huit mètres carrés (8 m²).
- Emprise 93 : identifiant parcellaire réservé **792 C P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).
- Emprise 96 : identifiant parcellaire réservé **792 D P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).
- Emprise 99 : identifiant parcellaire réservé **792 E P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²), pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).
- Emprise 101 : identifiant parcellaire réservé **792 F P0000**, pour une superficie approximative de neuf mètres carrés (9 m²).

Telles que reprises sous liseré orange clair au plan de plan de mesurage et bornage, dressé le 24 août 2015, par le bureau de géomètre SCHEEN-LOCOQ, à Waimes, dont question ci-avant.

3. Chambre repère en pleine propriété à céder comme dit ci-avant :

- Chambre repère 10 : identifiant parcellaire réservé **A 366 W P0000**, pour une superficie approximative de cent quatre-vingt-sept mètres carrés (187 m²),

  Telle que reprise comme « LOT 1 » au plan de mesurage et bornage, dressé le 10 mars 2011 et modifié le 6 octobre 2015, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

- Chambre repère 12-13 : identifiant parcellaire réservé **A 441 N P0000**, pour une superficie approximative de cent quarante-six mètres carrés (146 m²),

  Telle que reprise sous liseré rouge au plan de mesurage et bornage, dressé le 5 avril 2012, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

- Chambre repère 14 : identifiant parcellaire réservé **A 140 L P0000**, pour une superficie approximative de cent soixante-huit mètres carrés (168 m²),

  Telle que reprise comme « LOT 1 » au plan de mesurage et bornage, dressé le 5 avril 2012 et modifié le 13 août 2015, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

- Chambre repère 17 : identifiant parcellaire réservé **A 154 K P0000**, pour une superficie approximative de cent deux cent deux mètres carrés (202 m²),

  Telle que reprise comme « LOT 1 » au plan de mesurage et bornage, dressé le 30 août 2012, par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, dont question ci-avant.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Verviers et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter les parties, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50 €).

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 PROCES-VERBAL

Passé et signé en l'étude à Saint-Nicolas (Tilleur)

Et après lecture intégrale et commentée, les copropriétaires présents ou représentés ont signé avec nous, notaire.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Michel Coëme à Saint-Nicolas, (Tilleur) le 07/12/2017, répertoire 2017/1350
Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS (AA) le 11 janvier 2018 (11-01-2018)
Réference ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0000515
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)
Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Michel Coëme à Saint-Nicolas, (Tilleur) le 07/12/2017, répertoire 2017/1350
Transcrit au bureau des hypothèques de : VERVIERS
14 décembre 2017 (14-12-2017)
Réf. : 39-T-14/12/2017-09182
Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire transcription	€ 220,00
Total	**€ 220,00**

Le conservateur des hypothèques

CM0187392
Acte de Acte de base - modific

ACTE DE BASE MODFICATIF
Dossier : 00-017745/003/QP

2022/ 0939

EAST BELGIUM PARK (BAELEN)

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
Le trente mai
Devant Manon DEPREZ, notaire associé* à Saint-Nicolas (Tilleur).

A COMPARU

La Société Coopérative Intercommunale « **SPI** », ayant son siège à 4000 Liège, rue du Vertbois numéro 11, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro 0204.259.135, constituée sous la dénomination « SOCIETE PROVINCIALE D'INDUSTRIALISATION », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WAHA, alors à Herstal, en date du 17 février 1961, publié aux annexes du Moniteur belge le 4 mars, suivant sous la référence 4018, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Paul-Arthur COËME, associé à Grivegnée, en date du 26 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur belge le 13 décembre suivant, sous la référence 0200863.

Ici représentée, en vertu de l'article 19 de ses statuts, par :
- *Madame Danielle PREGARDIEN, domiciliée à 4652 Herve, rue de Charneux, 38.*
- *Madame Fabienne LOISEAU, domiciliée à 4052 Beaufays, Rue Monchamps 5 ;.*

Toutes deux désignées en tant que personnes habilitées à représenter la SPI pour la signature des actes notariés par décision du Conseil d'Administration publiée aux annexes du Moniteur belge le 21 octobre 2016, référence 0146192.

Ci-après « la SPI » ou « le comparant », et agissant :
- en sa qualité de propriétaire des lots non vendus ;
- en sa qualité de mandataire des copropriétaires du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », en vertu du mandat contenu dans l'acte de base dudit parc, dont question ci-après, ainsi que dans les actes de vente des parties privatives du parc, et ce conformément aux conditions fixées pour la mise en œuvre dudit mandat, à savoir que:
  - la modification envisagée a été préalablement communiquée à chaque propriétaire d'une partie privative ;
  - qu'elle ne modifie en rien les droits acquis des copropriétaires ;
  - qu'elle ne n'augmente pas les charges afférentes aux parties privatives vendues.

Sont dès lors ici **représentées en vertu dudit mandat** :
- La **Société Anonyme "BORETA"**, ayant son siège à 4960 Malmedy, Baugnez-Route de Luxembourg 16, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0402.317.495, constituée aux termes d'un acte publié aux annexes du Moniteur belge en 1964, référence 22010, dont la refonte des statuts est intervenue aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE, alors à Malmedy, le 21 décembre 1992, publié aux annexes du Moniteur belge le 23 janvier 1993 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Erwin MARAITE,

* *Associé au sein de la S.R.L. « Michel COEME, Anne MICHEL et Manon DEPREZ, notaires associés », ayant son siège social à 4420 Saint-Nicolas, rue Ferdinand Nicolay 700.*

à Malmedy, en date du 6 août 2001, publié aux annexes du Moniteur belge le 7 septembre suivant, référence 20010907-597.

- ❖ Acte de vente reçu par Michel COËME, notaire soussigné, le 22 décembre 2016, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 27 décembre suivant, dépôt 10277.

- La **Société anonyme "AMADOR"**, ayant son siège à 4700 Eupen, Route de Herbesthal, 50, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Verviers sous le numéro TVA BE 0442.232.502,constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy LILIEN, alors à Eupen, le 10 octobre 1990, publié aux annexes du Moniteur belge le 1er novembre suivant, référence 359, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Stéphan LILIEN, à Verviers, le 30 mai 2016, publié aux annexes du Moniteur belge le 21 juin suivant, référence 0084456.
  - ❖ Acte de vente reçu par Michel COËME, notaire soussigné, le 11 septembre 2017, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 15 septembre suivant, dépôt 6595.
- La **Société Anonyme « I.V.G.E. »**, ayant son siège à 4837 Baelen, Rue Nereth 28, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0442.242.497.
  Constituée par acte reçu par Maître Renaud LILIEN, notaire à Eupen, le 10 octobre 1990, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 6 novembre suivant sous le numéro 301.
  Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Renaud LILIEN, notaire précité, le 19 décembre 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 8 janvier 2013 suivant sous le numéro 13004535.
  - ❖ Acte de vente reçu par Joëlle LAPLANCHE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 28 février 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 8 mars suivant, dépôt 1875.
- Monsieur **DE OLIVEIRA Marc**, né à Saint-Vith le 26 juillet 1982, numéro national 82.07.26-02.93, domicilié à 4720, La Calamine, Rue de la Montagne 29.
  - ❖ Acte de vente reçu par Joëlle LAPLANCHE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 2 mai 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 17 mai suivant, dépôt 3663.
- La **Société à Responsabilité Limitée « REUL FRERES »**, ayant son siège à 4837 BAELEN, Rue des Bas-Fourneaux 5, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0427.155.237
  Constituée par acte reçu par Maître Guy LILEN, notaire à Eupen, le 27 mars 1985, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 19 avril suivant sous le numéro 174.
  Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe WELING, notaire associé à Eupen, le 5 décembre 2016 dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 19 décembre suivant sous le numéro 16173492.
  - ❖ Acte de vente reçu par Joëlle LAPLANCHE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 21 juin 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 2 juillet suivant, dépôt 4977.
- La **Société à Responsabilité Limitée « JEROME HOUET »**, ayant son siège à 4840 Welkenraedt, Village 26, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0426.284.118.
  Constituée par acte reçu par Maître Jacques ROELANTS de STAPPERS, alors notaire à Eupen, le 30 août 1984, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 18 septembre suivant sous le numéro 2694-25.
  Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître ANGENOT, notaire à Welkenraedt, le 23 août 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 13 septembre suivant, sous le numéro 12154122.

- ❖ Acte de constitution d'un bail emphytéotique reçu par Maïté KOEUNE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 24 septembre 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 4 octobre suivant, dépôt 7694.

- La **Société à Responsabilité Limitée « GEERS-TAQUET »**, ayant son siège à 4890 THIMISTER-CLERMONT, Route Zénobe Gramme 13, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0568.765.735.
  Constituée par acte reçu par Maître Amélie GUYOT, notaire à Limbourg, le 14 janvier 2015, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 19 janvier suivant sous le numéro 15301021.
  Dont les statuts n'ont subi aucune modification à ce jour.
  - ❖ Acte de constitution d'un bail emphytéotique reçu par Maïté KOEUNE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 17 mars 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 10 avril suivant, dépôt 2584.

EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un acte reçu par Michel COËME, notaire soussigné, le 10 novembre 2016, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 5 décembre suivant, dépôt 09436, ont été dressés l'acte de base et les statuts du Parc d'activité économique « EAST BELGIUM PARK (BAELEN) », placé sous le régime de la copropriété conformément à l'article 555-2 du Code civil.

2. Aux termes d'un acte reçu par Michel COËME, notaire associé à Tilleur, le 7 décembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 14 décembre suivant, dépôt 09182, cet acte de base a été modifié pour exclure des emprises en sous-sol afin de les céder à l'AIDE et la SWDE.

3. Aux termes d'un acte reçu par Martine PIRET, Commissaire au Service Public de Wallonie, Budget, Logistique, Technologies de l'Information et de la Communication, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'Acquisition de Liège, le 14 octobre 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers le 31 octobre suivant, dépôt 8564, la SPI a acquis d'INFRABEL deux parcelles, portant les identifiants parcellaires A 441P P0000 et A 788 A P0000.

4. Aux termes Bureau Exécutif de la SPI tenu le 4 mars 2020 a décidé d'élargir la copropriété du PAE de BAELEN en ajoutant une partie des parcelles acquises à INFRABEL

Cet exposé fait, la SPI, agissant conformément à la décision de l'assemblée générale du 12 décembre 2019, requiert le notaire Manon DEPREZ, soussigné, de lui donner acte de ce qui suit :

DÉPÔT DE DOCUMENTS :

La SPI remet au Notaire, les documents suivants, lesquels resteront ci-annexés mais ne seront pas transcrits :

- Le plan suivant :
  - Plan dressé par le bureau topographique JEAN-MARIE JACOBS, à Eupen, le 12 avril 2021 et déposé par ses soins dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63004-10365.

Le comparant certifie que ce plan n'a pas été modifié depuis lors. Ce plan visés *ne varietur* par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 1, 4e alinéa Loi Hypothécaire.

- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'« EAST BELGIUM PARK (BAELEN) » du 12 décembre 2019, décidant de la présente modification aux statuts.

ACTE DE BASE MODIFICATIF :

1. Le comparant déclare modifier le Chapitre III du Titre II de l'acte de base, en **ajoutant une contenance supérieure aux lots A et M et en modifiant le tableau des quotités suite à cet ajout.**
Le Chapitre III sera désormais rédigé comme suit :

CHAPITRE III.- FIXATION DES QUOTITES

I. Principe
Les quotités indivises dans les parties communes sont fixées à dix mille sept cent trente-quatre (10.734).

Elles sont attribuées à chaque lot au prorata de sa superficie par rapport à la superficie totale des lots constructibles.

Lors des subdivisions de ces lots, le nombre de quotités attribuées à chaque partie privative sera déterminé sur base de ce même principe de proportionnalité aux superficies.

II. Quotités des lots

LOTS	*SUPERFICIES*	*QUOTITES*
A	*34.709 m²*	*1486/10.734èmes*
B	*3.182 m²*	*136/10.734èmes*
C	*3.033 m²*	*130/10.734èmes*
D	*18.349 m²*	*786/10.734èmes*
E	*6.650 m²*	*285/10.734èmes*
F	*19.753 m²*	*846/10.734èmes*
G	*43.762 m²*	*1874/10.734èmes*
H	*47.293 m²*	*2025/10.734èmes*
I	*17.660 m²*	*756/10.734èmes*
J	*15.122 m²*	*647/10.734èmes*
K	*14.607 m²*	*625/10.734èmes*
L	*9.216 m²*	*395/10.734èmes*
M	*16.428 m²*	*704/10.734èmes*
N	*903 m²*	*39/10.734èmes*
Total	*250.667 m²*	*10.734*

III. Définition des entités

LE LOT A :
En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de trente-quatre mille sept cent neuf mètres carrés (34.709 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Mille quatre cent quatre-vingt-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (1.486/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 A P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré dernier plan dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration ***63004-10365****.*

LE LOT B :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trois mille cent quatre-vingt-deux mètres carrés (3.182 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Cent trente-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (136/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 P P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT C :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de trois mille trente-trois mètres carrés (3.033 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Cent trente/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (130/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 T P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT D :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-huit mille trois cent quarante-neuf mètres carrés (18.349 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent quatre-vingt-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (786/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 X P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT E :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de six mille six cent cinquante mètres carrés (6.650 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Deux cent quatre-vingt-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (285/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 G2 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT F :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-neuf mille sept cent cinquante-trois (19.753 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Huit cent quarante-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (846/10.734èmes) des parties communes.

IDENTIFIANT : A 799 K2 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT G :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quarante-trois mille sept cent soixante-deux mètres carrés (43.762 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Mille huit cent septante-quatre/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (1.874/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 R2 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT H :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quarante-sept mille deux cent nonante-trois mètres carrés (43.762 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Deux mille vingt-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (2.025/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 Z2 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT I :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de dix-sept mille six cent soixante mètres carrés (17.660 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent cinquante-six/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (756/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 L3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT J :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quinze mille cent vingt-deux (15.122 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Six cent quarante-sept/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (647/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 P3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT K :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de quatorze mille six cent sept mètres carrés (14.607 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Six cent vingt-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (625/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 R3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT L :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de neuf mille deux cent seize mètres carrés (9.216 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Trois cent nonante-cinq/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (395/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 V3 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

LE LOT M :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de seize mille quatre cent vingt-huit mètres carrés (16.428 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Sept cent quatre/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (704/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 B4 P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré dernier plan dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration ***63004-10365****.*

LE LOT N :
En propriété privative et exclusive :
Le terrain d'une superficie de neuf cent trois mètres carrés (903 m²).
En copropriété et indivision forcée :
Trente-neuf/ dix mille sept cent trente-quatrièmes (39/10.734èmes) des parties communes.
IDENTIFIANT : A 799 M4 P0000 l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63004/10220.

Lors de la vente de la dernière parcelle, dans l'hypothèse où le mesurage ne correspondait plus à celui déterminé dans le présent acte, le gérant de la copropriété sera autorisé à redéfinir les charges, après avoir effectué un lissage des quotités.

2. Complémentairement, le point II du Chapitre II du titre II sera rédigé comme suit en raison de la modification des quotités :

II. Les parties communes

Les parties communes représentent une superficie totale de treize mille cinq cent vingt-sept mètres carrés (13.527 m²) et sont constituées :

De zones tampon

De zones d'aménagement paysager
Il s'agit d'une bande de terrain située le long des voiries du parc d'activité, entre la limite des lots privatifs et les noues situées dans l'espace publique et les zones constructibles, interrompus par les espaces réservés pour les entrées dans les lots privatifs.
Elles feront l'objet d'un aménagement paysager, entretenu par la copropriété.

Les zones tampon et d'aménagement paysager sont reprises sous liseré vert à l'annexe n°3.

Elles seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille sept cent trente-quatre / dix mille sept cent trente-quatrièmes (10.734/10.734èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

De panneaux d'identification :
À l'entrée de chaque partie privative, la SPI placera un totem dans la zone d'aménagement paysager.

Chacun de ceux-ci sera entretenu par la copropriété.

3. De même, l'article 5 du Chapitre II du titre III sera rédigé comme suit en raison de la modification des quotités :

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété
Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.
Elles seront attribuées aux lots subdivisés proportionnellement à la superficie de ceux-ci.
Les parties communes sont divisées en dix mille sept cent trente-quatre / dix mille sept cent trente-quatrièmes (10.734/10.734èmes), répartis entre les divers lots privatifs.

L'attribution des quotités établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à l'unanimité, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, ainsi que précisé ci-avant au point « Procuration » des dispositions transitoires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :
- *de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au parc d'activité ;*
- *l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement par l'assemblée générale.*

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

DISPOSITIONS FINALES
Transcription hypothécaire
Le présent acte sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Verviers et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTIT E
Le notaire soussigné certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter les parties, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

DROIT D'ECRITURE
Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50 €).

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 PROCES-VERBAL
Passé et signé en l'étude à Saint-Nicolas (Tilleur)
Et après lecture intégrale et commentée, les copropriétaires présents ou représentés ont signé avec nous, notaire.