44563

RESIDENCE "VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)
STATUTS de L'IMMEUBLE
Acte de base complémentaire régissant l'unité 5

exp : 15 T
30 R

L'AN DEUX MIL DEUX
Le huit février
Devant Nous, Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS, Notaires à Liège, la minute des présentes restant au protocole du premier nommé.

A COMPARU

La société anonyme «[redacted], ayant son siège social à Liège, [redacted] inscrite au registre de commerce de Liège sous le numéro [redacted] et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro [redacted]

Société constituée suivant acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, Notaire à Liège, [redacted] publié aux Annexes du Moniteur belge des [redacted] suivants sous le numéro [redacted] dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Philippe Labé, soussigné en date du vingt quatre septembre deux mil un publié aux Annexes du Moniteur belge du dix sept octobre suivant n° [redacted]

Ci-après nommée [redacted]

PREMIER TIMBRE

Ici représentée, conformément à l'article 12 des statuts, par deux administrateurs:

- Monsieur [redacted] administrateur-délégué, demeurant à Liège-Angleur, [redacted] réélu en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du quinze avril mil neuf cent nonante-sept, publiée aux annexes du Moniteur belge du trente avril mil neuf cent nonante-sept, sous le numéro [redacted]
- Madame [redacted] épouse de Monsieur [redacted] demeurant à Liège-Angleur, [redacted] réélue en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du vingt avril mil neuf cent nonante neuf publiée aux Annexes du Moniteur Belge du dix sept juin mil neuf cent nonante neuf n° [redacted]

A 960445 F

LAQUELLE société a requis les notaires d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

BELGIQUE 7,50 EURO BELGIE

La société expose que :

Aux termes d'un acte reçu par les notaires soussignés en date du quinze décembre mil neuf cent nonante sept, la comparante a formé le projet, après démolition des constructions existantes, d'ériger, à ses frais, risques et périls, en plusieurs phases, un ensemble immobilier composé de plusieurs entités, lequel sera régi par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celle du trente juin mil neuf cent nonante quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété (et instaurant dans celui-ci, les articles 577-2 à 577-14) sur le bien suivant étant sa propriété:

VILLE DE LIEGE - troisième division - ex Liège:
Un vaste ensemble de terrains sis à l'angle des rues du Vertbois et Prémontrés cadastrés ou l'ayant été Section A 1416/E3, 1416/V2, 1418/K, 1418/M, 1418/L et 1417/H pour une superficie cadastrale totale de deux mille neuf cent quatre mètres carrés (2.904 m2) et une superficie mesurée totale nette -emprise en façade rue du Vertbois incluse- de deux mille neuf cent cinquante neuf mètres carrés (2.959 m2) ainsi qu'il résulte du plan de mesurage principal dressé par le géomètre expert immobilier, André OUDKERK, à Liège, en date du quatorze octobre mil neuf cent nonante sept.

2. L'acte prérappelé du quinze décembre mil neuf cent nonante sept transcrit à Liège I le trente décembre mil neuf cent nonante sept volume 6232 n°17 a eu pour objet exclusif de dresser les statuts de la phase I d'une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m2) se composant de quatre Unités et d'un solde de terrain affecté à un passage public et une partie de l'esplanade tel que repris au plan dressé par le géomètre André Outkerk, de Liège, le quatorze octobre mil neuf cent nonante sept.
Cette phase I a été répartie en :
- une Entité Résidentielle se composant de quatre immeubles bâtis
- une Entité garage collectif comportant deux niveaux d'emplacements pour voitures en sous-sol.

3. Aux termes d'un acte d'échange reçu par Monsieur Jean-Marie LOGNARD, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Liège, en date du douze février mil neuf cent nonante huit, transcrit à Liège I le vingt six février dito volume 6240 n°24, intervenu entre la comparante et la [redacted] en abrégé [redacted], à Liège, [redacted] a cédé deux cent quarante mètres carrés de terrain et en contre échange [redacted] lui a cédé sept cent vingt deux mètres carrés tels que repris au plan dressé par le géomètre André Oudkerk, de Liège, le sept novembre mil neuf cent nonante sept.

4. Aux termes d'un acte intervenu entre [redacted] et la comparante en date du vingt quatre juin mil neuf cent nonante neuf, il a été convenu de modifier les servitudes constituées dans l'acte du douze février mil neuf cent nonante-huit et de constituer de nouvelles servitudes.

5. L'acte de base de la phase I reçu par les notaires soussignés le quinze décembre mil neuf cent nonante sept a été modifié par acte reçu par les notaires soussignés le onze octobre mil neuf cent nonante neuf et il a été rectifié par acte reçu par le notaire Jean Louis Jeghers le vingt cinq septembre deux mil un.

6. L'acte de base de la phase II a été reçu par les notaires soussignés le onze octobre mil neuf cent nonante neuf.
Aux termes dudit acte, [redacted] a mis sous le régime de la copropriété et indivision forcée le terrain suivant :

VILLE DE LIEGE TROISIEME DIVISION LIEGE:

Un vaste terrain donnant sur les rue des Prémontrés et rue du Vertbois, cadastré ou l'ayant été section A n°1416V2, et partie des numéros 1416^{E}3 et 1416Y2 pour une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés tel que repris sous liseré jaune et parts un, deux, trois, quatre et cinq au plan dressé par le géomètre Oudkerk le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf (étant la superficie prévue pour la phase II à l'acte de base du quinze décembre mil neuf cent nonante sept tenant compte de l'échange ultérieurement intervenu avec [redacted] et dont à déduire la part 6)
Le bien est actuellement cadastré section A partie n°1417T.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du terrain est reprise dans l'acte de base de la phase II reçu par les notaires Labé et Jeghers le onze octobre mil neuf cent nonante neuf transcrit à Liège un le vingt deux octobre suivant volume 6562 n°19.

Cette phase II a été répartie en :

- une Entité garage collectif comportant trois niveaux d'emplacements pour voitures en sous-sol.

DEUXIEME TIMBRE

- une Entité Bureaux/Résidences se composant de trois immeubles bâtis dénommés unités 5, 6 et 7 dont seules les constructions des unités 6 et 7 avaient alors fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

En conséquence, il avait été acté qu'un acte de base complémentaire contenant le permis d'urbanisme, les plans, la ventilation des quotités et la description de l'unité 5 serait ultérieurement réalisé.

A960444

CHAPITRE II : DECLARATION D'INTENTION – PLANS – PERMIS- CAHIER DES CHARGES

a) déclaration d'intention.

Ceci exposé, le présent acte a pour objet de compléter l'acte du onze octobre deux mil un contenant les statuts de la phase II de la Résidence Vertbois-Prémontrés en ce qui concerne l'unité 5 érigée sur le terrain d'une superficie de deux cent quarante mètres carrés repris au plan terrier de la phase II dressé par le géomètre André Oudkerk, le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf sous part 1 et figuré sous points 20,51,52,21,20.

BELGIQUE 7,50 EURO BELGIE

Ainsi le présent acte a pour objet de diviser en lots privés l'unité 5 de manière à créer des propriétés privées régies par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre modifiée par celle du trente juin mil neuf cent nonante quatre. Conformément au titre V de l'acte de base de la phase II dressé le onze octobre mil neuf cent nonante neuf, chacun des lots privés de l'unité 5 possèdera une quote-part dans les parties communes générales (parties communes générales aux deux phases ainsi que parties communes générales à la phase II dont le terrain d'assiette de ladite phase d'une superficie de deux mille cent nonante sept mètres carrés) et des quotités dans les parties communes spéciales qui lui seront affectées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'unité 5 renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.

b) Plans et permis d'urbanisme.

Au préalable la comparante dépose les documents suivants qui resteront annexés au présent acte et seront transcrits (à l'exception des plans d'architectes):

1) le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège le vingt quatre juin mil neuf cent nonante neuf sous le n°66234
Ainsi que les annexes au dit permis à savoir :
-annexe stipulant *"Nous émettons un avis favorable sur le dossier, le projet s'inscrivant dans la continuité des bâtiments déjà autorisés dans la zone de construction concernée, et du gabarit prévu au P.C.A. 44/4/1 (Moniteur du 13/02/1991).*
Toutefois, il conviendrait de respecter les conditions suivantes :
+respecter les conditions émises par l'IILE, le SSSP, le Service de la Voirie, et de la CCCH dans leurs rapports dont copies ci-jointes.
+ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre.
+toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dont les documents sont joints."
-lettre du dix neuf mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par le service des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes-Environnement de la Ville de Liège
-lettre du neuf juin mil neuf cent nonante neuf de l'Echevinat de la gestion territoriale service de la voirie,
-lettre du vingt cinq mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'Intercomunale d'Incendie de Liège et Environs S.C.R.L.
-lettre du treize octobre mil neuf cent nonante~~huit~~ délivrée par l'Echevinat des Services sociaux et de la Famille de la Ville de Liège, commission communale consultative des handicapés
-lettre du dix huit mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'administration communale de Liège services sociaux et famille service social communal
-les quatre plans dressés par le Collège des architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN, Architectes à Liège, immatriculés sous les numéros 2.734 et 16.239 de l'Ordre des Architectes de Liège annexés au permis de bâtir :
-plan d'implantation et des propriétés n°PB'-00 du dix sept mars mil neuf cent nonante neuf
- plan des coupes et façades n°PU-03 du vingt sept février mil neuf cent nonante neuf
- plan du rez de chaussée n°PU-01 du vingt sept février mil neuf cent nonante neuf
- plan des étages n°PU-O2 du vingt sept février mil neuf cent nonante neuf

2) l'arrêté du ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement en date du vingt sept juillet deux mil accueillant partiellement le recours introduit par le Fonctionnaire délégué, annulant la décision de la Ville de Liège et accordant le permis moyennant le respect des plans modifiés daté du trois

septembre mil neuf cent nonante neuf des articles 414 et suivants du CWATUP et de l'avis de l'IILE du vingt huit mai mil neuf cent nonante neuf
ainsi que ses annexes étant deux plans dressés par le Collège des architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN, Architectes à Liège et annexés à l'arrêté :
-plan des coupes façades modifiés n°Ex-01' du trois septembre mil neuf cent nonante neuf
-plan d'implantation et des propriétés n°PB'00 du dix sept mars mil neuf cent nonante neuf
Ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat.

3) dix <u>plans d'exécution de la construction non annexés auxdits permis et arrêté, signés par les architectes Lesage-Satin</u>:
-plan du sous-sol n°UNITE-5 01, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du rez-de-chaussée n°UNITE-5 02, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du premier étage n°UNITE-5 03, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
TROISIEME ET DERNIER TIMBRE
-plan des deuxième et troisième étages n°UNITE-5 04, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du quatrième étage n°UNITE-5 06, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du cinquième étage n°UNITE-5 07, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de la toiture n°UNITE-5 08, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de coupe A/2' n°UNITE-5 09, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de la façade rue du Vertbois n°UNITE-5 10, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de la façade vers patio n°UNITE-5 11, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux

4) l'ancien projet de plan du quatrième étage n°UNITE-5 06, indice D, modifié le vingt et un janvier deux mil deux, non signé par les architectes car non approuvé par les autorités compétentes.
Solico se réserve le droit de demander aux autorités compétentes de remplacer les VELUX en façade avant du quatrième étage par deux terrasses.

A960443

<u>c) Cahier des charges</u>
La construction de l'unité 5 sera régie par un cahier des charges contenant la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et les obligations de parachèvement des parties communes et privatives; ce cahier est resté annexé à l'acte de dépôt reçu par le notaire Jeghers le quinze décembre mil neuf cent nonante sept.

BELGIQUE 7,50 € BELGIE

CHAPITRE III : DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Cette unité se composera de :

<u>-au sous-sol :</u>
neuf caves n°1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, rez 1 (ou a) et rez 2 (ou b).

remarque : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'unité 5.

<u>-au rez de chaussée :</u>

1) rez un (à gauche en regardant l'immeuble) comprenant : un local commercial modulable avec ses sanitaires éventuels et son entrée indépendante; le bien ayant une superficie d'environ nonante sept mètres carrés nonante sept décimètres carrés (97,97 m²)

2) rez deux (à droite) comprenant : un local commercial modulable avec ses sanitaires éventuels et son entrée indépendante; le bien ayant une superficie d'environ cent trois mètres carrés vingt neuf décimètres carrés (103,29 m²).

-au premier étage :

1) appartement I1 (à gauche) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés trente six décimètres carrés (94,36 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²) de terrasse avant et seize mètres carrés vingt sept mètres carrés (16,27 m²) de terrasse arrière

2) appartement JI (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10m²) de terrasse avant et seize mètres carrés vingt sept décimètres carrés (16,27 m²) de terrasse arrière.

-au deuxième étage :

1) appartement I2 (à gauche) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés trente six décimètres carrés (94,36 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente mètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

.2) appartement J2 (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente décimètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

-au troisième étage :

1) appartement I3 (à gauche) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés trente six décimètres carrés (94,36 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente mètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

2) appartement J3 (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize

décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente décimètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

-au quatrième étage :
appartement IJ4 comprenant : hall, cuisine, salle à manger, salon avec terrasse, salle de bains, chambre à coucher n°1 avec terrasse, penderie, WC, hall de nuit, salle de douche, débarras, chambre à coucher n°2 et chambre à coucher n°3; l'appartement ayant une superficie d'environ cent septante et un mètres carrés quatorze décimètres carrés (171,14 m²) outre deux terrasses arrières de respectivement trois mètres carrés septante six décimètres carrés (3,76 m²) et cinq mètres carrés quarante six décimètres carrés (5,46 m²).
remarque : le palier de l'ascenseur, d'une superficie d'environ quatorze mètres carrés vingt six décimètres carrés (14,26 m²) (en sus de la superficie de l'appartement), est privatif à cet étage.

-au cinquième étage :
Solico se réserve le droit éventuel de vendre, en tout ou en partie, le dernier étage qui ne pourra en aucun cas être habitable.

REMARQUE : La composition exacte des appartements/locaux commerciaux sera définie dans le titre de propriété de chaque acquéreur.

CHAPITRE IV : DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Conformément à l'acte de base du onze octobre mil neuf cent nonante neuf, la Résidence "Vertbois-Prémontrés phase II" comprend:

A/ des parties communes générales à tout le complexe [c'est-à-dire aux deux Phases (I et II)].

B/ des parties communes générales aux deux entités (Résidence et Garage collectif) de la phase II .
remarque : il est rappelé, pour autant que de besoin, qu'en fait partie tout le terrain d'assiette de toute la phase II d'une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés; le terrain d'assiette de l'unité 5 y est dès lors englobé et n'est pas une partie commune spéciale à l'unité 5.

C/ des parties communes spéciales à chaque unité de l'Entité Résidence de la Phase II.

D/ des parties communes générales aux garages des deux phases.

Seule la description des parties communes spéciales à l'unité 5 doit encore être décrite au présent acte :

1) les parties communes spéciales à l'unité 5 :

-au sous sol : cave compteur à gaz, cave compteur électrique, cave compteur à eau, local poubelle, local chaufferie et son installation de chauffage, réduit entretien, couloirs, dégagement vers le parking.
-au rez de chaussée : hall d'entrée avec ses portes, couloir.
-aux étages : paliers et dégagements.
-en général : l'installation d'éclairage des communs avec minuterie, interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires jusqu'aux parties privatives ou compteurs privatifs, avec leurs accessoires; les canalisations d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, siphons, disconnecteurs, autres conduits, installations, sterfputs, chambres de visite avec pompes, exutoire de fumée et appareillages à l'usage commun de toute l'unité, y compris le matériel de lutte contre l'incendie, les façades, l'alimentation aux énergies, les borniers, les toitures, l'escalier avec sa cage, ses portes coupe-feu et ses paliers

2) les parties communes spéciales à l'unité 5 sauf les locaux du rez de chaussée :
l'ascenseur avec sa cage, ses portes, ses paliers (sauf celui du quatrième étage) et sa machinerie; le parlophone, le combiné de sonneries, les boites aux lettres; les canalisations, gaines, ventilations, installations et conduits éventuels à l'usage commun de l'unité sauf les locaux du rez de chaussée.

remarques : 1) les occupants des commerces ne pourront accéder aux caves et parkings que par l'escalier et ne pourront dès lors pas emprunter l'ascenseur.
2) si les rez de chaussée ne disposent pas d'une boite aux lettres particulière en façade, mais bien d'une boite dans le hall, les boites aux lettres feront partie des parties communes spéciales à l'unité 5.

CHAPITRE V : REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE

Sur base des descriptions qui précèdent, le critère de répartition, entre les lots privés, des parties communes est la valeur respective des lots concernés.
La quotité des parties communes, attachée à chaque lot privé est fixée souverainement et forfaitairement par [redacted] compte tenu de la composition définitive des lots privés; elle est établie sur la base de critères de valeur, de situation et d'utilisation indépendamment de la superficie.
Toutefois, ces quotités ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de chaque acquéreur, sous réserve de diminution de certaines quotités générales en fonction d'extensions vers d'autre phases ultérieures éventuelles.

Il existe, conformément aux actes de base des phases I et II prérappelés:

A/ des parties communes générales à tout le complexe c'est à dire aux deux Phases I et II (et autres phases ultérieures éventuelles), ou "PCG 2 Phases"

Elles ont été divisées en deux cent mille/deux cent millièmes dont cent mille/deux cent millièmes ont été attribués à la phase II et dix huit mille trois cent soixante cinq/deux cent millièmes (18.365/200.000°) ont été attribués à l'unité 5.
L'objet du présent acte est de les répartir entre les parties privatives de l'unité 5 comme suit :
rez 1 : mille neuf cent quarante trois/deux cent millièmes (1943/200.000°)
rez 2: deux mille cinquante deux/deux cent millièmes (2052/200.000°)

I1: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
J1: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
I2: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
J2: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
I3: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
J3: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
IJ4: trois mille deux cent quatre/deux cent millièmes (3204/200.000°)
soit au total : dix huit mille trois cent soixante cinq/deux cent millièmes (18.365/200.000°)

B/ des parties communes générales au deux entités de la Phase II ou "PCG Phase II"

Elles ont été divisées en cent mille/ cent millièmes dont dix huit mille trois cent soixante cinq/cent millièmes (18.365/100.000°) ont été attribués à l'unité 5.
L'objet du présent acte est de les répartir entre les parties privatives de l'unité 5 comme suit :
rez 1 : mille neuf cent quarante trois/cent millièmes (1943/100.000°)
rez 2: deux mille cinquante deux/ cent millièmes (2052/100.000°)
I1: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
J1: mille huit cent soixante et un/ cent millièmes (1861/100.000°)
I2: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
J2: mille huit cent soixante et un/ cent millièmes (1861/100.000°)
I3: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
J3: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
IJ4: trois mille deux cent quatre/cent millièmes (3204/100.000°)
soit au total : dix huit mille trois cent soixante cinq/cent millièmes (18.365/100.000°)

C/ des parties communes spéciales à l'unité 5 ou "PCS Unité 5":

Elles sont divisées en quatre vingt mille/quatre vingt millièmes réparties comme suit :
rez 1: huit mille quatre cent soixante trois/quatre vingt millièmes (8.463/80.000°)
rez 2: huit mille neuf cent trente huit/quatre vingt millièmes (8.938/80.000°)
I1: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
J1: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
I2: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
J2: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
I3: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
J3: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
IJ4: treize mille neuf cent cinquante sept/quatre vingt millièmes (13.957/80.000°)
Total : quatre vingt mille/quatre vingt millièmes (80.000/80.000°)

D/des parties communes spéciales à l'unité 5 sauf le rez de chaussée ou "PCS Unité 5 sauf rez" :

Elles sont divisées en quarante mille/quarante millièmes réparties comme suit:
I1 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
J1 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
I2 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)

J2 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
I3 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
J3 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
IJ4: huit mille neuf cent vingt/quarante millièmes (8.920/40.000°)
Total : quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000°)

remarques : 1) il n'est pas attribué de quotités aux caves sises en sous-sol ni au(x) surface(s) éventuelles du cinquième étage.

2) si les autorités compétentes autorisent le remplacement des velux en façade avant du quatrième étage par deux terrasses, les quotités attribuées à l'appartement du quatrième étage ne seront pas modifiées.

CHAPITRE VI : CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LA VENTE DES LOTS PRIVES

Les Clauses et Conditions Générales régissant la vente des lots privés sont reprises en un document de douze pages intitulé "Cahier des Clauses et Conditions Générales régissant la vente de lots privés dépendant de la Résidence Vertbois-Prémontrés phase II unité 5 en voie d'édification qui après signature par la comparante et les notaires soussignés, restera annexé aux présentes.

+++++++

Et d'un même contexte la comparante nous a requis de compléter le **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE** de l'acte du onze octobre mil neuf cent nonante neuf, pour l'unité 5, comme suit :

1) à l'article 12 :

Les charges communes générales à tout le complexe (soit les deux phases) sont divisées en dix huit mille trois cent soixante cinq/deux cent millièmes (18.365/200.000°), les charges communes générales à la phase 2 sont divisées en dix huit mille trois cent soixante cinq/cent millièmes (18.365/100.000°); Les charges communes spéciales à l'unité 5 sont divisées en quatre vingt mille/quatre vingt millièmes (80.000/80.000°) et les charges communes spéciales à l'unité 5 sauf rez de chaussée sont divisées en quarante/quarante millièmes (40.000/40.000°); se répartissant selon les quotités établies pour les partes communes au chapitre 5 du présent acte.

2) à l'article 13 :

Les charges communes spéciales à l'unité 5 :

Notamment : les dépenses afférentes à l'utilisation, l'entretien, la réalisation, le renouvellement des parties communes spéciales à l'unité reprises au chapitre IV du présent acte à savoir notamment, les canalisations jusqu'aux parties privatives ou compteurs privatifs, canalisations de chutes d'eau pluviale ou usée, locaux communs, chambres de visites, siphons, disconnecteurs particuliers, installations de protection ou lutte contre l'incendie, installation de chauffage, installation d'éclairage, compteurs communs, borniers, hall et escalier (sauf ce qui est dit ci-après), façades, toiture, superstructure des terrasses, les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs ou décompteurs communs spéciaux éventuels.

Les charges communes spéciales à l'unité 5 sauf rez de chaussée :
Notamment les dépenses afférentes à l'utilisation, l'entretien, la réalisation et le renouvellement des parties communes spéciales sauf le rez, reprises au chapitre IV à savoir les ascenseurs avec leur machinerie, porte, cage, parlophone, le combiné de sonneries, les boites aux lettres; les canalisations, gaines, ventilations, installations et conduits éventuels à l'usage commun de l'unité sauf les locaux du rez de chaussée.

Il est rappelé que les occupants du rez de chaussée ne pourront pas utiliser l'ascenseur. Ils auront l'utilité du hall et de la cage d'escalier vers le sous-sol pour accéder à leur cave et interviendront donc dans ces frais d'entretien exclusivement.

remarque : si un appartement est occupé par une profession libérale ou un bureau, les frais d'ascenseur seront majorés de cinquante pour cent par rapport à une occupation à usage résidentiel.

3) à l'article 14 : chauffage-eau-électricité
L'unité 5 est équipée d'une installation de chauffage central (actuellement prévu au gaz); le syndic établira les frais de consommation de chaque propriétaire à l'aide de calorimètres.
Chaque appartement et/ou rez de chaussée sera équipé d'un compteur individuel d'électricité.
L'unité disposera d'un compteur général d'eau avec décompteurs.
L'eau chaude sera produite par des boilers individuels placés dans chaque appartement (pas prévu pour le ou les rez de chaussée).

4) conformément à l'article 47, un règlement d'ordre intérieur concernant l'unité 5 est annexé au présent acte.

Dispositions finales

1) Renvoi à l'acte de base initial
Les dispositions du présent acte complètent l'acte de base de la phase II du onze octobre mil neuf cent nonante neuf; pour le surplus, la comparante s'en réfère audit acte.

Toute disposition des présentes qui serait ou deviendrait contraire à une disposition légale impérative sera considérée comme nulle de plein droit.

2) frais de l'acte de base
Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les propriétaires des lots privés de l'unité 5 au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales à l'unité.

3) dispense d'inscription d'office
Monsieur le Conservateur est expressément dispensé de prendre inscription pour quelque cause que ce soit.

DONT ACTE
Fait et passé à Liège.

Renvoi
nul

Date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, la comparante représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaires.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Enregistré à Liège I, le 18 FEV. 2002

Vol. 5/160 Fol. 5 Case 6/ rôles Nous renvois

Reçu vingt-cinq euros

25 €

Le Receveur,

B. HENGELS

44563

RESIDENCE VERTBOIS PREMONTRES PHASE II UNITE 5

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - Dispositions générales

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause et tous les usagers de l'unité 5.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'unité 5, et dans les conditions de présences et de majorité prévues au titre XI de l'acte de base de la phase 2, au sein de l'unité 5.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des assemblées générales.

CHAPITRE II - OCCUPATION

Article 2 - Occupation des biens

Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille" en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité de la Résidence.

Il est notamment précisé que l'usage des instruments de musique, des appareils de radio et de télévision devra être particulièrement discret à partir de vingt-deux heures et jusqu'à huit heures.

Chaque bien privatif à usage résidentiel ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Chaque bien privatif à usage de bureau au premier étage sera occupé dans le respect du caractère résidentiel de l'immeuble.

En ce qui concerne les biens privatifs sis au rez de chaussée, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, d'application de mesures de sécurité tels que le gardiennage et l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux telles des journées portes ouvertes, exposition

ou conférence.

Aucune matière dangereuse ou souillante ne pourra être entreposée dans les locaux privés. L'usage de bonbonnes à gaz notamment est formellement interdit.

L'assemblée pourra exiger des mesures propres à réduire toute gêne, voir faire cesser une activité qui objectivement entraînerait des inconvénients graves de voisinage entre occupants de l'immeuble.

Article 3 - Baux

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale obligeant le locataire au respect des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales, sous peine de résolution du bail et de tous dommages et intérêts.

Article 4 - Réception

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser les voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.

Article 5 - Utilisation des parties communes

Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, escalier, couloirs, paliers, dégagements, etc... devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.

Article 6 - Déménagements

Le Syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

Article 7 - Fermeture des portes d'entrée et grille

Le Syndic devra veiller à faire fermer la porte d'entrée de l'unité 5 de la Résidence à vingt-deux heures ou une autre heure décidée par l'assemblée générale.

Article 8 - accès aux garages

L'accès aux garages par les ascenseur ou escaliers de l'unité 5 est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance d'un bien privatif aux étages.

Concernant les personnes disposant d'un droit de jouissance d'un bien privatif au rez de chaussée, il y a lieu de se référer au règlement de copropriété, article 13.

Article 9 - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

a) Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires devront être d'un type uniforme et autorisé par l'Assemblée.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres d'avancée ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres propriétés privées.

Les occupants devront être autorisés préalablement par le syndic qui pourra demander l'avis technique et esthétique des architectes de l'immeuble.

b) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant : ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

c) Sauf autorisation de l'Assemblée, aucun autre emblème que le drapeau national et/ou régional ne peut être arboré.

d) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées, devront être faits aux époques décidées par l'Assemblée générale intéressée, sous le contrôle du Syndic.

e) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils

devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic d'une amende de douze euros par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Article 10 - Publicité

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Enseignes lumineuses, panneaux et affiches publicitaires :

Concernant les rez de chaussée commerciaux, la publicité sera autorisée sur le linteau du rez de chaussée jusqu'au dessous de la loggia.

Concernant le premier étage, une publicité pourra être placée derrière les vitres des locaux occupés à titre professionnel.

Toute autre forme de publicité devra être autorisée par l'Assemblée générale.

Remarque : Tant que Solico aura des droits dans la résidence, toute publicité qui serait placée tant au rez de chaussée qu'aux étages devra être préalablement autorisée par Solico et l'architecte responsable des plans de la résidence.

Article 11 - Animaux

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le Syndic possède tous pouvoirs de police nécessaire pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

5 7 7 4

CHAPITRE III - ENTRETIEN

Article 12 - Généralités

Chaque [illegible] privé doit être tenu en bon état de propreté.

Il est notamment interdit :
- de secouer les paillassons et tapis par les fenêtres;
- de jeter des ordures et déchêts ménagers dans les W.C., rampes d'accès aux garages ou sur les trottoirs.

Chaque occupant est tenu de déposer ses sacs à détritus dans le local affecté aux poubelles.

Article 13 - Entretien régulier des endroits communs

L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par le service de nettoyage désigné par l'assemblée générale et agissant sous les directives du syndic.

CHAPITRE IV - POLICE

Article 14 - Police de l'ensemble immobilier

Le Syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans le cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que leur famille, leurs invités domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudice que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la Résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base, du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Liège le huit février deux mil deux

Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES-PHASE II UNITE 5.



Enregistré à Liège I, le 18 FEV. 2002
Vol 6/28 Fol. 95 Case, 7 / six rôles sans renvois
Reçu vingt-cinq euros
25 €

Le Receveur.

B. HENGELS