

REGLEMENT DE COLLOCATION Pour le MAIRAGE ET
LE PACHE
Entre M. APPUNTEUR

18717

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE HUIT.
Le vingt et un août.

Par devant Nous, Maître Gérard HUBIN, Notaire à Liège, soussigné,

A COMPARU :

Mademoiselle Sigrid Katty Marie Wilhelmine NELISSEN, employée, née à Louvain le dix sept juillet mil neuf cent soixante et un, célibataire, demeurant à Merksem, Pastoor Bampsstraat, 15.

Laquelle comparante Nous a d'abord exposé qu'elle est propriétaire du bien suivant :

Ville de Verviers / 1 d.c.

Un ensemble immobilier avec cour et toutes dépendances sis rue Fernand Houget, numéro 14, cadastré section A partie du numéro 1451/A/20, pour une contenance approximative de huit cent trente sept mètres carrés.

Tel que ledit bien est repris sous liseré jaune au plan dressé par l'Architecte COUSIN, de Liège, en mai mil neuf cent nonante huit, quel plan restera annexé aux présentes.

Origine de propriété.

Mademoiselle Sigrid NELISSEN est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société anonyme CHANDRAINE, à Eupen, aux termes d'un acte reçu par le Notaire ROELANTS de STAPPERS, de Eupen, en date du quatre avril mil neuf cent nonante cinq, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le cinq avril suivant volume 8622 numéro 15.

La société anonyme CHANDRAINE en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée BABYLOOK aux termes d'un acte reçu par le Notaire ROBERTS, de Verviers, en date du trente et un août mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le vingt septembre mil neuf cent quatre vingt neuf volume 7809 numéro 19.

Initialement ledit bien appartenait à Monsieur René Jean Henri MOUREAU et son épouse, Madame Philippine Joséphine ORBAN pour l'avoir acquis de la société en nom collectif HAUZEUR-GERARD ET FILS aux

Monsieur
[Signature]
[Signature]

termes d'un acte reçu par le Notaire MOSTAERT, de Verviers, en date du onze septembre mil neuf cent soixante huit, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le premier octobre mil neuf cent soixante huit volume 5291 numéro 4.

Les époux MOUREAU/ORBAN sont décédés respectivement le vingt et un avril mil neuf cent septante six et le quinze septembre mil neuf cent septante sept. Leur succession a été recueillie par leurs quatre enfants, savoir : MOUREAU 1) Renée Jeanne Henriette, 2) Andrée Elise Georgette, 3) Henri Jean Philippe et 4) Jean Léon Paul.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire ROBBERTS, de Verviers, en date du vingt huit décembre mil neuf cent quatre vingt huit, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le treize janvier suivant volume 7726 numéro 21, ledit bien a été apporté à la société privée à responsabilité limitée BABYLOOK.

Cet exposé fait, la comparante requiert le Notaire soussigné de lui donner acte de la division dudit ensemble immobilier et des prescriptions qui seront applicables pour tous les propriétaires futurs dudit ensemble immobilier.

DIVISION

Ledit ensemble immobilier est divisé en parties privatives et exclusives et en parties communes :

I) Parties privatives et exclusives :

- Une maison d'habitation avec cour, d'une contenance approximative de cinquante sept mètres carrés nonante cinq décimètres carrés et reprise sous liserés roses et dénommée "Habitation 1" aux plans dressés par l'Architecte COUSIN, de Liège, en mars mil neuf cent nonante huit, quels plans resteront annexés aux présentes.
- Une maison d'habitation avec garage, d'une contenance approximative de cent vingt deux mètres carrés trente neuf décimètres carrés et reprise sous liserés oranges et dénommée "Habitation 2 - Garage" aux plans dressés par l'Architecte COUSIN, de Liège, en mars mil neuf cent nonante huit, quels plans resteront annexés aux présentes.
- Une maison avec cour, d'une contenance approximative de cent quarante neuf mètres carrés et reprise sous liserés bleus et dénommée "Atelier - Loft 1 - Loft 2" aux plans dressés par l'Architecte COUSIN, de Liège, en mars mil neuf cent nonante huit, quels plans resteront annexés aux présentes.

- Un ensemble de onze emplacements de parkings extérieurs situés dans la cour commune, numérotés 1 à 11 et plus amplement décrits au plan dressé par l'Architecte COUSIN, de Liège, en mai mil neuf cent nonante huit, quel plan restera annexé aux présentes.

II) Parties communes :

Une cour avec verrière et barrière commune à l'ensemble des biens privatifs décrits ci-dessus sub 1) à sub 4).

Les parties communes sont divisées en millièmes et se répartissent comme suit entre les différents biens :

- Habitation 1 : deux cent cinquante/millièmes (250/1.000èmes).
- Habitation 2 : trois cents/millièmes (300/1.000èmes).
- Atelier/Lofts : trois cent quarante (340/1.000èmes).
- Chaque emplacement de parking : dix/millièmes (10/1.000èmes), soit cent dix/millièmes (110/1.000èmes) pour l'ensemble des emplacements.

Chaque partie privative en propriété exclusive comporte en annexe absolument inséparable sa quote-part dans les parties communes.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

I) Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son bien privatif à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

II) Les propriétaires, locataires et autres occupants devront toujours occuper lesdits biens en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublé par leur fait ou celui de ceux qui viennent chez eux. Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

III) Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier (notamment les murs, peintures et boiseries extérieures) ne pourra être modifié par les propriétaires.

IV) les biens privatifs sont destinés à l'habitation résidentielle, à l'exclusion de tout commerce de détail et de toutes activités qui causeraient des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents de l'ensemble immobilier et notamment les activités suivantes : dancing, bar, café, restaurant, etc

Il est toutefois prévu que les biens privés pourront servir à l'usage d'une profession libérale, d'une activité de bureau ou d'une activité artisanale. Sont notamment admises les activités suivantes : médecin, kiné, avocat, architecte, comptable, siège de société, photographe, etc

Cependant, les activités professionnelles et artisanales ainsi admises ne pourront en aucun cas causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra être établi dans les biens aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

EMPLACEMENTS DE PARKING.

Les emplacements de parking ne pourront être utilisés que pour y stationner un véhicule, une camionnette ou une moto. Aucune marchandise ni aucun matériau ne pourront y être entreposés.

Les propriétaires desdits emplacements devront les maintenir constamment en parfait état de propreté.

COUR.

Comme précisé ci-dessus, la cour avec la verrière et la barrière est commune à l'ensemble des biens privés.

Ladite cour servira de passage pour accéder aux différents biens privés. Aucune marchandise ni aucun matériau ne pourront y être entreposés.

Les propriétaires des biens privés devront la maintenir constamment en parfait état de propreté.

Tous les frais d'entretien, de nettoyage et de réparation de la cour (revêtement, barrière, verrière, en ce compris le revêtement des emplacements de parking, etc ...) seront supportés par les propriétaires proportionnellement aux quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les décisions relatives à l'entretien, au nettoyage et à la réparation de la cour seront prises par l'assemblée générale des propriétaires.

Elle n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Elle oblige par ses décisions et délibérations tous les propriétaires sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Elle est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire ou lorsqu'elle est demandée par deux propriétaires au moins.

Les convocations sont faites quinze jours au moins avant l'assemblée par lettre recommandée.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Un propriétaire pourra se faire représenter par un autre propriétaire.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Les propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans les parties communes.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinquante pour cent des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le pourcentage représenté.

L'assemblée peut nommer un gérant choisi ou non par les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale et notamment de l'exécution des réparations à effectuer à la cour.

SERVITUDES.

A l'acte de base de la Résidence "Houget" reçu par le Notaire soussigné en date de ce jour, il est stipulé ce qui suit :

"II) Servitudes conventionnelles.

"A) Mademoiselle Sigrid NELISSEN, agissant en qualité de propriétaire "de la cour voisine à la Résidence "Houget" concède sur ladite cour, au profit "de la Résidence, une servitude de passage telle reprise sous liseré vert au plan "dressé par Monsieur Claude COUSIN, Architecte à Liège, en date de mai mil "neuf cent nonante huit, quel plan restera annexé à un acte reçu ce jour par le

"Notaire soussigné.

"Ladite servitude permettra :

- "- 1) d'accéder, à pied, au hall d'entrée de la Résidence et par conséquent d'accéder aux étages de celle-ci.
- "- 2) d'accéder, à pied ou au moyen de voitures et camions, au monte-charge.

"Ladite servitude n'empêchera pas les propriétaires et occupants des immeubles et emplacements de parking donnant sur la cour d'utiliser l'assiette de la servitude.

"En contrepartie, la Résidence supportera une redevance annuelle de vingt mille francs (20.000 francs) payable le trente et un décembre de chaque année et pour la première fois le trente et un décembre mil neuf cent nonante huit par prorata pour couvrir les frais d'entretien et de réparation relatifs à la cour et notamment le revêtement de sol, la barrière, la verrière, etc

"Ladite somme de vingt mille francs (20.000 francs) sera payée à Mademoiselle NELISSEN ou à la Copropriété qu'elle se propose de créer sur le restant de la propriété et est stipulée indexable au trente et un décembre de chaque année en conformité à l'index des prix à la consommation.

"B) La citerne à mazout se trouvant dans la cour et alimentant le rez-de-chaussée de la Résidence subsistera telle quelle et son accès ne pourra jamais être obstrué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie l'identité de la comparante au vu des documents requis par la loi.

DONT ACTE.

Fait et signé à Liège, en l'étude - date que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

Enregistré à Liège II F 60 n° 538/198
hors rôles sans renvoi, le 25 AOUT 1998
Volume 118 folio 10 case 7
Reçu mille francs
1000 Frs

Le Receveur

DA. I. N. V. I.

L I I I

CHAMICK
Monsieur GRAU
Rue F. HOUGET 14
4800 VERVIERS

Verviers, le 29 avril 2005.

Monsieur GRAU,

Vous bénéficiez d'une servitude de passage dans la cour du bâtiment sis 14 rue Fernand Houget à 4800 Verviers. Cette servitude de passage, comme son nom l'indique ne peut et ne doit servir qu'au « passage » ou au déchargement ou chargement de vos marchandises.

Il nous apparaît depuis quelques temps que cela se transforme en « parking » voiture et camionnette (vous appartenant).

Nous souhaitons que cette situation s'arrange et que vous n'utilisiez la cour que dans les termes stricts repris dans votre acte notarié.

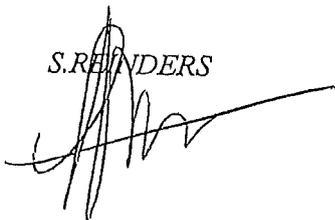
De plus, comme repris dans les documents officiels, la co-propriété que vous représentez en tant que syndic doit s'acquitter d'une somme de cinq cents € par an à la co-propriété voisine. Somme qui, à notre connaissance, n'a jamais été réglée (au contraire, pouvez-vous nous en fournir les preuves ?).

Pour terminer, vous possédez une cuve à mazout implantée dans notre cour. Cette cuve n'étant plus utilisée, pourriez-vous faire le nécessaire pour la mettre hors service (suivant la réglementation en vigueur).

Dans l'attente de vous lire, recevez, Monsieur GRAU, nos sincères salutations.

Représentant la co-propriété :

S. REINDERS



A. PETIT



P. OLEFFE





Secund f.illet

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

I) Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son bien privatif à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

II) Les propriétaires, locataires et autres occupants devront toujours occuper lesdits biens en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublé par leur fait ou celui de ceux qui viennent chez eux. Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

III) Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier (notamment les murs, peintures et boiseries extérieures) ne pourra être modifié par les propriétaires.

IV) Les biens privatifs sont destinés à l'habitation résidentielle, à l'exclusion de tout commerce de détail et de toutes activités qui causeraient des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents de l'ensemble immobilier et notamment les activités suivantes: dancing, bar, café, restaurant, etc

Il est toutefois prévu que les biens privatifs pourront servir à l'usage d'une profession libérale, d'une activité de bureau ou d'une activité artisanale. Sont notamment admises les activités suivantes : médecin, kiné, avocat, architecte, comptable, siège de société, photographe, etc.....

Cependant, les activités professionnelles et artisanales ainsi admises ne pourront en aucun cas causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra être établi dans les biens aucun dépôt de matières dangereuse, insalubres ou incommodes.

EMPLACEMENT DE PARKING.

Les emplacements de parking ne pourront être utilisés que pour y stationner un véhicule, une camionnette ou une moto. Aucune marchandise ni aucun matériel ne pourront y être entreposés.

Les propriétaires desdits emplacements devront les maintenir constamment en parfait état de propreté.

COUR.

Comme précisé ci-dessus, la cour avec la verrière et la barrière est commune à l'ensemble des biens privatifs.

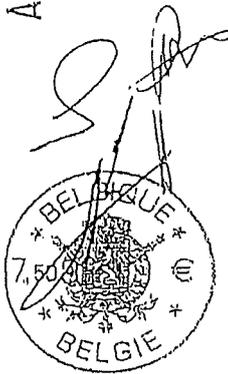
Ladite cour servira de passage pour accéder aux différents biens privatifs. Aucune marchandise ni aucun matériel ne pourront y être entreposés.

Les propriétaires des biens privatifs devront la maintenir constamment en parfait état de propreté.

Tous les frais d'entretien, de nettoyage et de réparation de la cour (revêtement, barrière, verrière, en ce compris le revêtement des emplacements de parking, etc ...) seront supportés par les propriétaires proportionnellement aux quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

A970501

Secund f.illet



Les décisions relatives à l'entretien, au nettoyage et à la réparation de la cour seront prises par l'assemblée générale des propriétaires.

Elle n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Elle oblige par ses décisions et délibérations tous les propriétaires sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Elle est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire ou lorsqu'elle est demandée par deux propriétaires au moins.

Les convocations sont faites quinze jours au moins avant l'assemblée par lettre recommandée.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Un propriétaire pourra se faire représenter par un autre propriétaire.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Les propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans les parties communes.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinquante pour cent des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le pourcentage représenté.

L'assemblée peut nommer un gérant choisi ou non par les copropriétaires. J.R. est chargé de la surveillance générale et notamment de l'exécution des réparations à effectuer à la cour.

SERVITUDES.

A l'acte de base de la Résidence "Houget" reçu par le Notaire soussigné en date de ce jour, il est stipulé ce qui suit

H) Servitudes conventionnelles

A) Mademoiselle Sigrid NELISSEN, agissant en qualité de propriétaire de la cour voisine à la Résidence "Houget" concède sur ladite cour, au profit de la Résidence, une servitude de passage telle reprise sous liseré vert au plan dressé par Monsieur Claude COUSIN, Architecte à Liège, en date de mil mil neuf cent nonvite huit, quel plan restera annexé à un acte reçu ce jour par le Notaire soussigné.

Ladite servitude permettra

- 1) d'accéder, à pied, au hall d'entrée de la Résidence et par conséquent d'accéder aux étages de celle-ci.
- 2) d'accéder, à pied ou au moyen de voitures et camions, au monte-charge.

Ladite servitude n'empêchera pas les propriétaires et occupants des immeubles et emplacements de parking donnant sur la cour d'utiliser l'assiette de la servitude.

Christine Feillet

En contrepartie, la Résidence supportera une redevance annuelle de vingt mille francs (20.000 francs) payable le trente et un décembre de chaque année et pour la première fois le trente et un décembre mil neuf cent nonante huit par proralu pour couvrir les frais d'entretien et de réparation relatifs à la cour et notamment le revêtement de sol, la barrière, la verrière, etc.....

Ladite somme de vingt mille francs (20.000 francs) sera payée à Mlle Mulemoiselle NELISSEN ou à la Copropriété qu'elle se propose de créer sur le restant de la propriété et est stipulée indexable au trente et un décembre de "chaque année en conformité à l'index des prix à la consommation.

B) La citerne à mazout se trouvant dans la cour et alimentant le rez-de-chaussée de la Résidence subsistera telle quelle et son accès ne pourra jamais être obstrué. "

APPLICATION DU CODE WALLON DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Les vendeurs, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire soussigné par la Commune de Verviers en date du douze décembre deux mil un

déclarent :

que le bien est repris

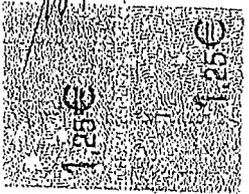
- au plan de secteur de Verviers-Eupen en zone d'habitat
- est situé dans une zone d'initiative privilégiée.

- que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article S+§1 et le cas échéant à l'article S+§2 alinéa premier du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article S+§1 et le cas échéant, à l'article S+§2 alinéa 1 du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Il résulte notamment de ces articles que :

Les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'au moins deux logements, de studios, flats ou "kots" portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur.

Les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, le placement d'installations fixes



Christine Feillet

