

april 1926

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SIX.

Le douze janvier

Pardevant Maître Sylvain LINKER, docteur en droit,
notaire à la résidence de Jumet et Maître Marcel DEFLANDRE
docteur en droit, notaire à la résidence de Chatelet.

IO.483



ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART.-

DE SECONDE PART.-

626061A



premier rôle

COMMUNE DE GOZEE.-

Une parcelle de terrain à bâtir, sise lieu-dit "Abbaye

d'Aulne" allée des Renards, dans le lotissement dénommé "Rayon de Soleil", contenant d'après mesurage cinquante-trois ares septante-cinq centiares, cadastrée ou l'ayant été section A, partie du numéro 226m2 tenant ou ayant tenu à la dite allée, à la commune de Gozée, à Franssen-Barreaux et à Goblet.

PLAN.-

I. Tel que ce bien est repris sous dénomination de lot 25 en un plan dressé par Monsieur Jean Dussard, géomètre-expert immobilier à Rance, le premier octobre mil neuf cent septante-quatre, comportant à la fois la situation générale et le plan particulier de la parcelle; lequel plan est resté annexé, après avoir été paraphé "ne varietur" par les parties et nous, Notaires, à l'acte de base de notre ministère du vingt et un novembre mil neuf cent septante-quatre dont question ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE.-



V 199972



deuxième rôle

OBSERVATIONS.-

Dans l'acte ci-dessus vanté reçu par le Notaire Van Wette susdit le douze décembre mil neuf cent soixante-trois, il est notamment stipulé :

"CONDITIONS SPECIALES.

"D'un acte de constitution de servitudes reçu par le notaire André NERINCKX, le vingt et un octobre mil neuf cent soixante-trois, il résulte que les biens sous Gozée repris dans l'acte de partage prérappelé en date du quinze juillet mil neuf cent quarante-sept et attribués sous lot un à Madame Morena, sous le lot deux à Monsieur le Comte Jules de Meeus d'Argenteuil, sous le lot trois à Mademoiselle Edith de Meeus venderesse aux présentes et sous le lot quatre à Madame Jeannette Noëlle Marie Joséphe Ghislaine Eusébien de Meeus, épouse de Monsieur Guy de Raymond, sont grevés des servitudes de passage suivantes, figurées au plan annexé au dit acte de partage et ici littéralement transcrites :

"1) Il est établi au profit des biens compris dans les lots un, deux et trois, une servitude de décharge de cinq mètres de largeur, telle que figurée au plan prémentionné; c'est-à-dire le long de la limite séparative des lots un et trois, un et deux, à travers le lot deux et ensuite à nouveau sur la limite séparative des lots un et deux.

"2) Il est établie une servitude de décharge de dix mètres de largeur, à l'usage des biens compris dans les lots un, deux et trois, servitude située à cheval sur la limite des coupes I9, I8, I7 et I6 d'une part et II, I2, I3 et I4 d'autre part, telle qu'elle est figurée au plan prémentionné.

"Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations de la société venderesse résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient en core d'application et se rapportant aux biens présentement vendus et ce, sans intervention de la société venderesse, ni recours contre elle."

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.-

..... déclarent que la dite parcelle fait partie d'un lotissement approuvé par le collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Gozée le trente avril mil neuf cent soixante-huit et rectifié le premier octobre mil neuf cent soixante-huit.

Le dit permis de lotir est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Deflandre soussigné, le huit juillet mil neuf cent soixante-huit et dont une expédition a été transcrite au second bureau des hypothèques à Charleroi le six août mil neuf

cent soixante-huit, volume 5675, numéro 10 et la rectification susdite est demeurée annexée à un acte reçu par Maître Paul Bauthier, notaire à Gilly substituant le notaire Deflandre soussigné empêché, le seize janvier mil neuf cent soixante-neuf et dont une expédition a été transcrite au dit bureau des hypothèques le treize février mil neuf cent soixante-neuf, volume 5743, numéro 4.

Une copie des dites prescriptions urbanistiques dûment approuvées par le collège échevinal de la commune de Gozée en date du premier octobre mil neuf cent soixante-huit est demeurée annexée à un acte reçu par le notaire Deflandre soussigné le vingt-cinq octobre mil neuf cent soixante-huit et dont une expédition a été transcrite au dit bureau le treize novembre mil neuf cent soixante-huit, volume 5705 numéro 30.

Ils déclarent encore que par acte du dit notaire Deflandre soussigné en date du dix-huit février mil neuf cent septante et un, a été déposé à leur requête, un cahier des charges comprenant le plan de division du lotissement dont fait partie le bien vendu et la copie du permis de lotir y afférent.

Ils ont remis au notaire Deflandre soussigné, le certificat dont question à l'article cinquante-six bis de la loi sur l'urbanisme délivré par le Bourgmestre de la Commune de Gozée à la date du sept février mil neuf cent septante et un, attestant que les travaux d'équipement suivants ont été exécutés :

- a) équipement de la voirie, revêtement et bordures.
- b) évacuation des eaux usées.
- c) pose des conducteurs électriques.

Sur l'emplacement de la parcelle susdécrite, Monsieur Roland Bodart et Monsieur et Madame Belva-Huyberechts ont eu l'intention d'ériger, à leurs frais personnels et avec les amateurs qui se présenteraient un complexe immobilier comprenant un petit parc, attribué en parties communes générales, deux résidences de type villa à appartements, et un bloc de garages extérieurs, semi-enterré sous remblai, le tout par tranches successives.

Chaque résidence et le bloc de garages extérieurs disposant de parties communes spécifiques à chacune d'elle dites parties communes B et d'un certain nombre de parties communes à l'ensemble du complexe dites parties communes A;

Les constructeurs susdits ont commencé les travaux par un bloc d'appartements dénommé Résidence Mercure et par le bloc de quinze garages extérieurs.

A cet effet, les comparants ont fait dresser par les notaire soussignés le vingt et un novembre mil neuf cent septante-quatre, acte de base :

- a) contenant renonciation à accession par les époux sur l'ensemble du terrain.

Madame et par tous les copropriétaires de l'immeuble dénommé "Le Mercure II" dont question ci-dessus, de passer et signer tous actes et pièces rendus nécessaires pour la réalisation de cet immeuble, en ce compris toutes modifications que pourrait devoir y apporter les dits Monsieur et Monsieur et Madame ainsi que les présentes l'y autorisent.

Le présent mandat couvre notamment tous contrats authentiques ou privés avec toutes administrations publiques et sociétés fournissant une quelconque énergie de service, telle notamment qu'électricité et visant l'installation de cabine à haute tension ou autres, quelles qu'en soient les conditions et la durée.

CERTIFICAT D'IDENTITE.-

Les notaire soussignés certifient que les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants aux présentes sont conformes aux indications des pièces requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.-

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile : en leur demeure respective.

Contrairement à ce qui est repris supra :

1° Le notaire Marcel Deflandre susnommé n'est pas intervenu aux présentes.

2° Les époux Guillaume Franssen/Marguerite Barreaux n'ont pas comparu mais sont ici représentés par Monsieur Guy COLMANT clerc de notaire, demeurat à Acoz, rue Trieu Charney.

DONT ACTE

Fait et passé à Jumet, en l'Etude.

Lecture faite, les parties ont signé avec nous Notaire.

Rayé cinquante-huit lignes ou partie de lignes nulles.

Enregistré à Jumet, le vingt deux janvier 1976
vol. 23 fol. 24 case 18
Reçu des cent vingt deux francs
de l'aveu de l'aveu

225 frs

BOLLENS

----- Vendre tout ou partie, ou une quelconque quotité, de la parcelle plus amplement décrite ci-dessus sise à Gozée, allée des Renards, étant le lot 25 du lotissement "Rayon de Soleil", et sur laquelle sera érigé l'immeuble à appartements dénommé "Le Mercure II" plus amplement détaillé ci-dessus et de l'acte de base précède, soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire, -----
----- Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire avisera, -----

----- Faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, confirmer toutes renonciations à droit d'accession ou en établir de nouvelles, -----

----- Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, -----

----- Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci, -----

----- Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèque, -----

----- A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance, -----

----- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre, -----

----- Intervenir à toute modification de l'acte de base ci-dessus. -- Signer tous baux emphytéotiques, -----

----- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges, et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui paraîtra utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes, les mandants promettant ratification au besoin, le présent mandat ne pourra impliquer dans le chef des époux Franssen, aucune responsabilité quant à la bonne fin des constructions à ériger sur le bien objet du présent mandat, -----

B. En règle général, les présentes impliquent mandat irrévocable, au profit de Monsieur Roland Bodart et Monsieur et

b) réglant la copropriété générale (parties communes A) et la copropriété tant du Mercure que du bloc de quinze garages extérieurs, semi-enterrés sous remblai.

c) contenant en annexe, notamment le règlement de copropriété de l'ensemble du complexe, tant première que deuxième phase et bloc de garages.

Cet acte de base a été modifié suivant acte des notaires soussignés en date des quatorze décembre mil neuf cent septante-quatre et de ce jour, antérieurement aux présentes.

Cet exposé fait :

I. ACTES DE BASE.-

A. Les comparants déclarent formellement vouloir respecter toutes les clauses, charges, servitudes et conditions résultant de l'acte de base dressé par les notaires soussignés le vingt et un novembre mil neuf cent septante-quatre et de toutes ses annexes ainsi que ses rectificatifs dont ils reconnaissent avoir parfaite connaissance pour y avoir été partie.

La deuxième phase de constructions dite Mercure II sera érigée et créée suivant ce qui a été prévu à l'acte de base du vingt et un novembre mil neuf cent septante-quatre, ses rectificatifs et suivant l'acte de base ci-après. La présente clause vise particulièrement la détermination des parties communes A, les relations et servitudes existant entre les deux résidences et le bloc de garages extérieurs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

B. Et d'un même contexte, les comparants ont déclaré vouloir établir ainsi qu'il suit l'acte de base spécifique de la deuxième résidence à ériger dans le complexe susdécrit et qui sera dénommé "Résidence Mercure II".

Cette résidence comprendra une villa à appartements, raccordée à la première résidence en voie d'érection, par la tour d'angle et comprenant dix garages et diverses caves en sous-sols, rez-de-chaussée, deux étages et combles aménagés.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété l'ensemble de cette résidence sera divisé en parties privées ayant pour accessoires inséparables en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes A et B ci-après précisées.

Seront d'application à la résidence Mercure II, notamment toutes les clauses de l'acte de base du complexe général du vingt et un novembre mil neuf cent septante-quatre et des rectificatifs des quatorze décembre mil neuf cent septante-quatre et de ce jour, visant directement ou indirectement le Mercure II telles celles qui déterminent les diverses superficies des composants du complexe général, détermination



46061 A
190974



troisième rôle

des parties communes A et leur répartition entre les dits composants, les relations et servitudes existant entre les deux résidences et le bloc de garages extérieurs, le tout sauf les modifications éventuelles ci-après constatées; le règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur restés annexés à l'acte de base initial seront également d'application au Mercure II dans la même mesure que ci-dessus.

CHAPITRE I.- ANNEXES.-

En vue de l'édification de cette seconde résidence et de sa mise sous le régime de la copropriété, les comparants d'autre part ont fait établir les documents suivants qui resteront ci-annexés :

I.- Le règlement général de copropriété, avec règlement d'ordre intérieur, lequel règlement fait partie intégrante du présent acte et sera transcrit avec lui.

2.- Les plans, dressés par l'architecte Léon Rousseaux, de Loverval, inscrit au tableau de l'ordre des architectes de la Province de Hainaut, tant du Résidence Mercure II que de l'implantation générale du complexe. Plans suivant lesquels autorisation de bâtir a été accordée par le collègue des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Gozée en date du trois septembre mil neuf cent septante-cinq qui restera ci-annexé.

Ces plans au nombre de dix sont les suivants :

Le plan numéro un (1) renseigne les sous-sols;

Le plan numéro deux (2), le rez-de-chaussée.

Le plan numéro trois (3) : le premier étage.

Le plan numéro quatre (4) : le deuxième étage,

dixième rôle

Le plan numéro cinq (5) : combles aménagés;

Le plan numéro six (6) : coupe transversale et plan de situation;

Le plan numéro sept (7) : la façade principale;

Le plan numéro huit (8) : la façade arrière (ouest)

Le plan numéro neuf (9) : la façade nord et plan d'implantation;

Le plan numéro dix (10) : la façade latérale gauche (sud)

3.- Le cahier des charges et descriptif des travaux relatifs à la résidence Mercure II.

4.- Les conditions générales de vente.

genre de véhicule pour les besoins de la construction de la présente Résidence et bloc de garages et de la future résidence du complexe immobilier et de ses extensions éventuelles de même que pour les nécessités des services des comparants appelés à fonctionner sur le terrain des dites Résidences et bloc.

CHAPITRE SIX.- STATUT IMMOBILIER.-

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante s'imposent donc à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature que ce soit et les oblige de même solidairement et indivisiblement entre eux leurs héritiers, successeurs, ayants droit ou ayants cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété, et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

CHAPITRE SEPT.- LITIGE.-

Seuls les tribunaux de Charleroi seront compétents.

Toutes sommes litigieuses devront obligatoirement être versées dans la caisse de consignation désignée par le ou les notaires qui ont reçu l'acte de vente ou à défaut par le Tribunal compétent.

Toute action devant le tribunal devra être déclarée non recevable si le demandeur, même en action reconventionnelle ne peut prouver l'exécution préalable de cette obligation.

-----MANDATS-----
-----Et-d'un-même-contexte-----
-----A-les-époux-Franssen-Barreaux-comparants-de-première-part-ent-par-ces-présentes-déclaré-constituer-pour-mandataire-spécial-et-irrévocable-----
-----Monsieur-Guy-COLMANT-elere-de-notaire-demeurant-à-Acoz-rue-Trieu-Charney-----
-----Monsieur-Guy-VERNIERS-elere-de-notaire-demeurant-à-Leernes-rue-de-la-Ferêt-45-----
-----Avec-peuvoir-d'agir-ensemble-ou-séparément-----
-----A-qui-ils-donnent-peuvoir-irrévocable-de-pour-eux-et-en-leur-nom-----

18

l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et des diminutions aux parties communes.

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements ou garages extérieurs comme ils le jugeront opportun; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'ils estimeront utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, et ce de leur propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. Ils pourront pour ce empiéter sur les parties communes mais à condition de ne pas préjudicier au bon usage de celles-ci.

Les acquéreurs devront donner mandat à Monsieur Roland Bodart, et Monsieur et Madame Belva-Huyberegts, limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus, et plus spécialement comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement à l'exclusion des parties privatives leur vendues.

c) de nommer le premier gérant pour une première période de un an et de fixer sa rémunération.

d) de modifier les conditions générales de vente, ces modifications n'auront cependant aucune influence sur les contrats déjà signés, selon les nécessités il donnera toutes instructions au syndic pour souscrire tous contrats d'entretien et de contrôle des appareillages de l'immeuble qui seraient mis en fonctionnement avant la première assemblée générale des copropriétaires.

e) comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présentes résidences ne serait pas consentie, il est stipulé que les comparants de seconde part se réservent à titre personnel et gratuit :

a- le droit d'ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui leur conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des résidences du complexe immobilier et de ses extensions éventuelles, un bungalow destiné à ses propres services avec parking y afférent, le tout sur une surface de plus ou moins cinq cent cinquante mètres carrés, et tout acquéreur d'un élément des présentes résidences est réputé renoncer par le fait même de son acquisition au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow en vertu des articles 552, 553 et suivants du code civil

b- le droit pour leurs représentants et pour toute personne agréée par eux et ce, jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la date d'achèvement complet des résidences du complexe immobilier et de ses éventuelles extensions, de traverser gratuitement la présente propriété à pied ou au moyen de tout

7

CHAPITRE DEUX.- DIVISION.- DESCRIPTION.-

En vue d'établir le statut de la résidence Mercure II suivant les dispositions permises par la loi du sept juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, les comparants ont déclaré opérer la division de cet immeuble conformément à la description ci-après et aux plans susvisés dont l'analyse suit :

DESCRIPTION.-

La résidence Mercure II comprendra sous-sols avec notamment garages et caves, rez-de-chaussée, deux étages et combles aménagés, outre les accès piétonniers et les rampes vers les garages, à prendre dans les parties communes générales par voie de servitudes.

ANALYSE DES PLANS.-

Plan numéro un (1) : sous-sols.-

On y distingue :

a) des parties communes étant : hall général, dégagements sas, cage d'escalier vers le rez et cage d'ascenseur, avec hall commun, local pour poubelles, local pour compteurs, caniveaux, gaines diverses, sterfputs, égouts et raccords, chambres de visite.

b) des parties privatives étant :

1) dix garages numérotés de un à dix et dont le numéro quatre dispose d'un local supplémentaire de rangement dénommé "Réserve G4". Ces garages devront obligatoirement être vendus à un propriétaire d'appartement du Mercure II. Il y sera rattaché un certain nombre de dixmillièmes des parties communes B, spécifiques à cette Résidence et de cent millièmes des parties communes A.

2) quinze caves numérotées de un à quinze, destinées à être rattachées, au moment de la vente, aux parties privatives d'un appartement du Mercure II. Il y sera également rattaché un certain nombre de parties communes A et B. Ces caves deviendront l'accessoire inséparable de l'appartement auquel elles seront rattachées. Leur aliénation et leur location ne seront permises qu'entre propriétaires d'éléments privés de l'immeuble.

Plan numéro deux (2) : rez-de-chaussée.

On y distingue :

a) des parties communes étant un accès, emplacement pour boîtes aux lettres, hall d'entrée, hall commun avec cage d'escalier-spirale et d'ascenseur; gaines d'aération et de fumées pour feux ouverts: divers balcons à usage privatif.



V 190973



quatrième rôle

b) des parties privatives étant : quatre appartements numérotés de un à quatre, savoir :

I.- appartement numéro un (1) à gauche face à l'immeuble et donnant en façade avant et qui comprend : hall avec vestiaire, placard, salle de bains, W.C. cuisine, living avec feu ouvert et terrasse et deux chambres.

2.- appartement numéro deux (2), à l'arrière de l'appartement numéro un et donnant en façade arrière, lequel appartement comprend : entrée avec penderie, hall, salle de bains, W.C. et placard, un living avec feu ouvert et une cuisine donnant tous deux sur un balcon à l'arrière; deux chambres.

3.- appartement numéro trois (3), à droite face à l'immeuble en façade avant, comprenant : un hall avec vestiaire, placard, salle de bains et W.C.; cuisine, living avec feu ouvert et deux chambres.

4.- Appartement numéro quatre (4) se trouvant à l'arrière de l'appartement numéro trois, donnant en façade arrière, et qui comprend : entrée avec vestiaire, hall, W.C., salle de bains, placard, cuisine, living avec feu ouvert et balcon vers l'arrière et deux chambres.

Les balcons sont choses communes d'usage privatif.

Plan numéro trois (3) : Premier étage.-

On y distingue :

a) des parties communes étant un hall commun avec cage d'escalier-spirale et d'ascenseur, gaines d'aération et de conduits de fumées pour feux ouverts. Balcons à usage privatif.

b) des parties privatives étant quatre appartements numérotés de cinq à huit ayant la même composition et la même situation savoir :

Le numéro cinq (5) que le numéro un (1), sauf que le living bénéficie d'un balcon à usage privatif au lieu d'une terrasse.

Le numéro six (6) que le numéro deux (2)

Le numéro sept (7) que le numéro trois (3)

Le numéro huit (8) que le numéro quatre (4).

Plan numéro quatre (4) : deuxième étage.

Même composition que le premier étage, tant en parties communes qu'en parties privatives, les appartements étant numérotés de neuf à douze (9 à 12) suivant la même disposition.

Plan numéro cinq (5) : Combles aménagés.-

On y distingue :

moteurs nécessaires au fonctionnement des services communs de l'immeuble.

VIII. Assurances.-

Les vendeurs de seconde part conclueront pour un terme de dix ans maximum auprès d'une bonne compagnie de leur choix, les premières assurances nécessaires pour assurer les divers risques inhérents à l'immeuble et à son appareillage.

Les copropriétaires devront continuer les assurances dont question pour les termes restant à courir et en supporter les primes et charges.

IX. Début de la prise en charge des frais dits de communauté et autres afférents à l'immeuble.-

Dès que la moitié des appartements de l'immeuble ou des garages extérieurs sera en état d'habitabilité ou d'occupation, les frais de communauté et autres seront à la charge de tous les copropriétaires dont les appartements seront en état d'être habités. A ce moment, l'assemblée générale des copropriétaires devra être réunie pour procéder à la nomination du président et des deux assesseurs formant le conseil de gérance.

X. Bail emphytéotique.-

Les comparants de seconde part se réservent expressément le droit de négocier pour leur compte et celui de tous les autres propriétaires d'un élément privatif du complexe avec toutes régies, sociétés distributrices ou Administrations Communales les conditions d'établissement dans le local prévu à cette fin, d'une cabine de transformation du courant électrique, et de signer tout acte nécessaire à cet effet, notamment un bail emphytéotique, aux conditions d'usage.

Par le seul fait de devenir propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble, les futurs propriétaires seront considérés avoir donné aux comparants de seconde part, mandat définitif et irrévocable d'agir en leur nom aux fins susmentionnées, avec pouvoir de substitution.

CHAPITRE CINQ.- RESERVES DE DROITS.-

Les vendeurs d'autre part se réservent expressément le droit sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux et par dérogation à ce qui est dit ci-avant et au règlement général de copropriété :

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes; ceci plus particulièrement aux sous-sols où

neuvième rôle

f) avait modifié ainsi qu'il est repris au chapitre III les superficies des trois blocs et du parc.

III. Toutes les clauses, charges et servitudes prérappe-
pelées seront imposées et d'application à la résidence Mercu-
re II.

IV. Raccordements-

Le coût des raccordements aux eau, gaz, électricité est compris dans le prix convenu avec l'acquéreur, jusqu'à l'entrée des canalisations dans les locaux destinés à recevoir les compteurs; le placement des compteurs et leur raccordement d'une part aux entrées et d'autre part aux installations intérieures communes ou privées, est à charge des copropriétaires comme charge commune s'il s'agit de compteurs généraux et à charge des propriétaires que les compteurs desservent s'il s'agit de compteurs privés.

V. Accès au chantier.-

L'accès au chantier est autorisé aux propriétaires et à leurs délégués, mais à leurs risques et périls.

Les vendeurs, les entrepreneurs exécutant les travaux et toutes autres personnes participant à un titre quelconque l'édification du bâtiment, ne pourront être rendus responsables des accidents survenant au cours de ces visites.

Ces jour et heures de visites seront affichés dans le bureau du chantier.

VI. Chauffage du bâtiment avant livraison-

Les frais de chauffage modéré du bâtiment de la résidence Mercure avant sa livraison constitueront une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires d'appartements, et quel que soit le moment de leur acquisition.

Ce chauffage est fait dans l'intérêt des copropriétaires d'appartements dont les locaux seront ainsi asséchés à suffisance pour permettre une utilisation plus agréable et plus hygiénique.

En outre, ce chauffage modéré protège certains éléments de la construction.

VII. Intervention des copropriétaires

Les copropriétaires devront assurer leur concours immédiat pour l'accomplissement de toutes formalités nécessaires à l'édification du bâtiment, et à son équipement, à son raccordement, aux eaux, gaz, électricité et à l'installation de tous appareillages.

Les copropriétaires devront également signer tous documents pour enquête de commodo et incommodo en vue de l'installation de tanks à mazout, de brûleurs à mazout et de tous

a) des parties communes étant hall commun, avec trappe d'escalier escamotable vers les combles non aménagés; cage d'escalier spirale venant de l'étage inférieur et cage d'ascenseur; gaines diverses dont d'aéras et conduits de fumées des feux ouverts; parties de toiture, toutes les fenêtres sont mansardées; vélux divers.

b) des parties privatives étant trois appartements ou studios numérotés de treize à quinze, comme suit :

1.- appartement numéro treize (I3), à gauche face à l'immeuble, en façade avant : comprenant un hall avec vestiaire, salle de bains et W.C., un living ou studio avec feu ouvert une cuisine et une chambre.

2.- appartement numéro quatorze (I4) à droite face à l'immeuble, comprenant un hall privé avec vestiaire, salle de bains et W.C., un studio ou living avec feu ouvert, une cuisine et deux chambres.

3.- appartement numéro quinze (I5) prenant quasiment toute la façade arrière et comprenant : un hall avec W.C. et grand vestiaire, un hall dégagement avec deux placards et salle de bains; un studio ou living avec feu ouvert, une cuisine éclairée par un vélux et trois chambres dont une éclairée par un vélux.

Tous les niveaux de l'immeuble du sous-sol aux combles aménagés inclus jouissent de l'usage de l'ascenseur.

Plan numéro six (6) : coupe transversale et plan de situation.-

L'on distingue sur la coupe transversale essentiellement la fosse ou cage d'ascenseur avec son cabanon au-dessus des combles aménagés, et la toiture.

Plan numéro sept (7) : façade principale-

On y constate que les balcons en façade sont munis (premier et deuxième étage) de garde-corps, certaines fenêtres de battants.

On y distingue le raccordement avec la première phase du Mercure.

Certains éléments décoratifs apparaissent, tels une niche, et des soupiraux, qui seront parties communes. Les battants des fenêtres seront également parties communes.

Plan numéro huit (8) Façade arrière (Ouest)-

On y remarque les portes des huit garages du sous-sols donant à cette façade; les balcons sont tous munis de garde-corps. On y distingue également le raccordement avec la première phase du Mercure.



V 190976



cinquième rôle

Plan numéro neuf (9) : façade nord et implantation .-

On y remarque sur la façade nord les portes des deux garages donnant à cette façade et la porte vers la hall d'entrée commun. Les fenêtres des rez, premier et second étage sont garnies de battants, qui seront choses communes.

Et Plan numéro dix (10) : façade latérale gauche (sud).-

On y voit l'emplacement du raccord du bâtiment première phase par la tour d'angle.

CHAPITRE TROIS- TABLEAU INDIQUANT LES QUOTITES DES DIVERSES PARTIES COMMUNES JOINTES AUX ELEMENTS PRIVATIFS.-

I. RAPPEL.-

Il résulte tant de l'acte initial du vingt et un novembre mil neuf cent septante-quatre que des rectificatifs susvisés des quatorze décembre mil neuf cent septante-quatre et de ce jour que :

"A.- Les parties communes à l'ensemble de la propriété à savoir les jardins ou pelouses, dites "Parc" et ses aménagements sont divisés en cent mille/centmillièmes de parties communes dites "A".

Elles comprennent :

I) le terrain dans son ensemble : cinquante-trois ares septante-cinq centiares. 53a 75 ca 00 dma
dont il faut déduire la superficie de sol afférent et réservé aux trois blocs à construire, soit :

Bloc un. Résidence Mercure, avec tour, soit cinq ares quatre-vingt-sept centiares soixante-sept décimilliaires ci 5a 87ca 67dma

Bloc deux. deuxième résidence : trois ares nonante centiares trente décimilliaires 3a 90ca 30dma

bloc de garages extérieurs : comprenant en outre les remblais enterrant les dits garages : deux ares cinquante centiares cinquante-trois décimilliaires. 2a 50ca 53dma

soit : douze ares vingt-huit centiares cinquante décimilliaires.

Superficie à laquelle s'appliquent les parties communes "A" : quarante et un ares quarante-six centiares, cinquante décimilliaires

I2a 28 ca 50 dma

4Ta 46 ca 50 dma
=====

cles 692 et suivants du code civil ou dans la convention des parties.

Il en est notamment ainsi :

des vues qui pourraient exister d'un local ou emplacement sur l'autre;
des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, etc...
du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vidéopoubelles, aéras etc ...)
du passage sur des accès à l'immeuble, rampes vers les garages, aires de manoeuvres etc ...

Et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes "A" et "B" que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

Cependant, les différents accès, rampes de garages, aires de manoeuvre, ne pourront jamais être obstrués par aucun objet à demeure; l'usage de l'avertisseur sonore y sera interdit, sauf cas de danger; la vitesse des véhicules devra permettre l'arrêt instantané en cas d'obstacle.

II. En outre le rectificatif de ce jour au dit acte de base :

a) avait supprimé la servitude d'accès entre les deux résidences au niveau du troisième étage, cette liaison n'ayant plus de raison d'être.

Le couloir d'accès ainsi supprimé s'est trouvé incorporé dans les parties privatives du studio vingt-huit (28), sans modification de la répartition des parties communes.

b) avait créé au profit du Mercure II, tant sur le Mercure I que sur les parties générales "A" une servitude permettant le passage de toutes canalisations de chauffage entre le Mercure I et le Mercure II.

c) avait établi que la chaudière du chauffage central située aux sous-sols du Mercure I, et tous ses accessoires, seraient à usage des deux résidences Mercure I et Mercure II et assurerait le chauffage des deux immeubles dont s'agit instaurant toutes servitudes nécessaires à cet effet.

d) avait précisé la répartition des charges générales de chauffage suivant la répartition de soixante pour cent au Mercure I et quarante pour cent au Mercure II, la répartition à l'intérieur de chaque résidence se faisant proportionnellement aux parties communes B. mais que la partie des canalisations spécifiques à chaque bloc était à la charge exclusive de ce bloc.

e) avait autorisé la vente d'un des garages extérieurs à un tiers non propriétaire d'appartements soit du Mercure I, soit du Mercure II.

huitième rôle

b) toutes servitudes d'égouts, d'aqueduc, de passage de canalisations ou câbles généralement quelconques avec taques et chambres de visite.

c) une servitude permettant à la résidence "Le Soleil" érigée par leurs soins en face du complexe faisant l'objet des présentes et à la seconde Résidence à ériger sur le complexe susdit, de se raccorder à la sous-station électrique se trouvant aux sous-sol de la résidence Mercure.

La présente liste étant énonciative et non limitative.

En outre le corridor commun situé au troisième étage de la Résidence Mercure est dès à présent grevé d'une servitude de passage au profit de la deuxième résidence à créer. L'usage de cette servitude devra être éventuellement précisée par les comparants aux présentes seuls, lors de l'établissement de l'acte de base de cette deuxième résidence.

Les frais d'entretien des servitudes sous a, b, c seront à répartir entre les parties communes "A" ainsi que les frais d'entretien du parc proprement dit.

Cependant les copropriétaires de la résidence "Soleil" supporteront seuls leur raccordement à la sous-station électrique ainsi que l'entretien de ce raccordement.

Les comparants de seconde part se réservent enfin, dans un but urbanistique et selon les nécessités, le droit d'aménager sur le terrain constituant les parties communes "A" des emplacements de parking à ciel ouvert, comme aussi de modifier le nombre et l'emplacement des garages extérieurs initialement prévus. L'usage et l'entretien de ces parkings seraient réglés par l'assemblée générale des parties communes "A".

Les présentes constituent parfaitement le titre constitutif de toutes ces servitudes qui sortiront leurs effets dès leur mise en usage réel.

Cependant dès que toutes les constructions prévues sur le complexe seront terminées et les parties privatives vendues, il ne pourra plus être créé de nouvelles servitudes sans acte notarié, à l'intervention de tous les copropriétaires de parties communes "A" et par décision de leur assemblée générale et ce sans préjudice au secundo ci-dessous.

2°) générales

Il est ici constaté que la construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les arti-

2) tous les aménagements communs à l'ensemble de la propriété tels que chemins d'accès, canalisations générales, arcades ou portiques reliant les garages extérieurs aux deux résidences, etc... en ce compris les aménagements même non encore prévus à ce jour, et se trouvant sur le terrain ci-dessus précisé.

B.- Dans chaque bloc susdit, les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux divers éléments privatifs dans la proportion des superficies et valeurs respectives de ces éléments privatifs. Elles sont dénommées parties communes "B" et sont spécifiques à chaque bloc.

Leur répartition se fera au fur et à mesure de l'établissement de l'acte de base du bloc visé. La répartition de la résidence Mercure I et du bloc de garages extérieurs est établie aux actes précités.

C.- Chacun des blocs recevra, savoir la résidence Mercure cinquante mille/centmillièmes, la seconde Résidence à ériger trente mille/centmillièmes et le bloc de garages vingt mille/centmillièmes des parties communes générales "A". Ces quotités se répartiront à l'intérieur de chaque bloc entre les diverses parties privatives le composant, au prorata et dans la proportion des parties communes spécifiques au bloc dont s'agit, dites parties communes "B" attribuées à ces éléments privatifs.

Les dits actes ont établi la répartition des parties communes A et B relatives au bloc de garages extérieurs et à la résidence Mercure première phase.

II. La répartition au sein du Mercure II sera la suivante

sixième rôle

	10.000 B -----	100.000 A -----
<u>Sous-sols</u> .-		
garage n° 1	I40	420
2	I35	405
3	I20	360
4	I40	420
5	II0	330
6	II0	330
7	II0	330
8	II0	330
9	95	285
10	I60	480
cave n° 1	10	30
2	10	30
3	10	30
4	20	60
5	10	30
6	20	60
7	10	30
8	10	30
9	20	60
10	I5	45



72661 A
19977



II	20	60
I2	20	60
I3	20	60
I4	10	30
I5	10	30
<u>Rez-de-chaussée.-</u>		
appartement numéro I	535	I.605
	2	I.875
	3	I.560
	4	I.725
<u>Premier étage.-</u>		
appartement n° 5	535	I.605
	6	I.875
	7	I.560
	8	I.725
<u>deuxième étage.-</u>		
appartement n° 9	535	I.605
	10	I.875
	11	I.560
	12	I.725
<u>Combles aménagés.-</u>		
appartement n° 13	460	I.380
	14	I.740
	15	2.250
	10.000	30.000/100.000
	=====	=====

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les garages, appartements, studios et caves dont s'agit, chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite, le nombre ci-avant déterminé de quotités dans les parties communes A ou B.

De ce fait, le résidence Mercure II se trouve composée de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires et de parties communes "B" et "A" accessoires des parties privatives et dont la propriété appartient en indivision forcée aux copropriétaires comme dit ci-dessus.

Ainsi, le parc tel que déterminé ci-avant se trouve divisé en parties communes générales "A", accessoires des parties privatives des deux résidences et du bloc de garages.

Chaque cave et chaque garage intérieur seront rattachés au moment de la vente à un appartement ou studio et ils ne pourront être vendus indépendamment l'un de l'autre.

Il en sera de même des garages extérieurs qui cependant pourront être rattachés à un appartement ou studio de la deuxième résidence à ériger.

Les constructeurs se réservent le droit de diviser autrement que ci-dessus les constructions envisagées, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est également convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

CHAPITRE QUATRE.- DIVERS- RAPPEL.-

I. L'acte de base initial stipulait notamment :

"A.- Réserve de mitoyenneté.

Les comparants de seconde part se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs séparatifs entre les deux ensembles ci-dessus décrits et ceux encore à concevoir.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux dits comparants de seconde part de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due éventuellement lors de la construction de la seconde résidence.

En conséquence, ils ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants de seconde part ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes "B" était nécessaire, les présentes impliquent de leur part mandat express et irrévocable au profit des comparants de seconde part, qui prendra cours du jour de leur acquisition.

B.- Servitudes.-

I°) spéciales

Sans préjudice aux clauses générales ci-après, les comparants déclarent dès à présent grever l'ensemble ou toute partie du complexe et notamment le sol et le sous-sol des parties communes A de toutes servitudes nécessaires à l'implantation et au bon usage des différents Résidences et bloc de garages extérieurs à ériger sur ce complexe.

Ainsi notamment pourront-ils créer comme ils le jugeront bon et sans intervention d'aucun copropriétaire, les présentes constituant pour autant que de besoin, mandat avec faculté de substitution par tout acquéreur au profit des comparants, savoir :

a) toutes servitudes de passage pour accès soit piétonnier soit avec véhicules depuis le chemin public jusqu'aux résidences et bloc de garages extérieurs dont s'agit, de même menant d'une résidence ou bloc à l'autre, ou tous chemins d'agrément pour un usage normal du parc.

septième rôle