

L'an mil neuf cent septante-sept, le cinq
Juillet.

Par devant Nous, Maître Jean-Marc COLLETTE, Notaire à la
résidence de HERVE, anciennement ville de HERVE, rue de la
Station, n° 33 soussigné.

A COMPARU :

LA SOCIETE DE PERSONNES A RESPONSABILITE LIMITEE " SOCIETE
DE PROMOTION ET CONSTRUCTION ", en abrégé " SO.PRO.CO ",
établie et ayant son siège social à 4650 HERVE, rue Léo-
pold, n° 9, inscrite au registre du Commerce de VERVIERS,
sous le numéro 44.859, constituée par acte reçu par le No-
taire soussigné, en date du neuf avril mil neuf cent sep-
tante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge, en date
du vingt six avril suivant, sous le n° 1235-20, dont les
statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le
Notaire soussigné en date du dix août mil neuf cent septan-
te six, publié aux annexes du Moniteur Belge, en date du
vingt et un août mil neuf cent septante-six, sous le numéro
3360-14, ici représentée conformément à l'article neuf de
ses statuts par sa gérante statutaire :

- Madame Marguerite Guillemine Etienne Ghislaine FASSOTTE,
employée, née à HERVE, le deux avril mil neuf cent quarante
cinq, épouse de Monsieur Julien Léonard Henri SIMAR, archi-
tecte, né à Herve, le six août mil neuf cent quarante et un,
demeurant ensemble à Herve, anciennement ville de Herve, rue
Haute, n° 71, mariés sous le régime de la séparation des
biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le No-
taire soussigné, en date du dix neuf juin mil neuf cent soi-
xante sept, lequel contrat de mariage contient en outre, une
société d'acquêts de revenus et bénéfiques.

Laquelle a requis le Notaire soussigné de dresser comme il
suit, l'acte authentique devant constituer l'acte de base
de l'immeuble à ériger dans le cadre de l'ensemble commer-
cial et résidentiel et qui sera dénommé " Quartier Rue Neu-
ve ".

CHAPITRE I. - EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES.

Au préalable, SO.PRO.CO, par l'organe se son représentant,
a fait l'exposé suivant :

A.- DESIGNATION - ORIGINE DE PROPRIETE ET SITUATION HYPOTHE-
CAIRE DU TERRAIN D' ASSISE : Ville de Herve, anciennement HERV

SO PRO CO est propriétaire d'un ensemble de terrain sis à
Herve, rue Neuve, cadastré section unique, numéros 284 B.
d'une contenance de vingt et un ares nonante trois centiares.

Cet ensemble est de venu la propriété de SO PRO CO suivant
un acte de renonciation à accession reçu par Maître Jean-
Marc COLLETTE, Notaire soussigné, en date de ce jour, re-
nonciation à accession consentie par Monsieur Julien Léonard
Henri SIMAR, architecte et son épouse, Madame Marguerite
Guillemine Etienne Ghislaine FASSOTTE, employée, demeurant
à Herve, rue Haute, n° 71. Contrairement à ce qui est dit
ci-dessus la société SO PRO CO possède uniquement un droit de
superficie et non un droit de propriété sur les biens prédé-
crits.



X 628210

Premier rôle.

MTS

rec

Madame Julien SIMAR FASSOTTE susnommés en étaient propriétaires pour les avoir acquis aux termes de vente reçu par Maître Pierre WATELET, Notaire à l'intervention de Maître Jean Marc COLLETTE, Notaire en date du vingt cinq juin mil neuf cent septant-huit inscrit au bureau des Hypothèques à Verviers, le 25 juin suivant, volume 6002 numéro 15, de l'association à but lucratif Les Soeurs de la Miséricorde, ayant son siège social à Liège, rue des Bruyères n° 150; cette dernière est devenue propriétaire depuis plus de trente ans à compter de la date ci-dessus énoncée.

HYPOTHECAIRE :

Déclare que les terrains sont entièrement quittes de toutes inscriptions et transcriptions générales et ne sont grevés d'aucun privilège, empêchement ou charges.

DECLARATION D'INTENTION :

La surface de tout ce terrain et dans le cadre de l'opération du " Quartier Rue Neuve ", SO PRO CO a formé le projet d'ériger divers immeubles dérivant d'une conception architecturale et urbanistique structurée et constituant le COMPLEXE QUARTIER RUE NEUVE.

Divers lots immobiliers qui formeront cet ensemble seront indépendants les uns des autres et constitueront des parcelles distinctes, sauf pour certains points de contact et services communs qui seraient créés, actuellement et à l'avenir, dans ce cas, la notion de copropriété entre parcelles distinctes devra toujours être exclue sauf, si elle est expressément stipulée et les dits contacts, services communs seront réglés par les dispositions légales ou réglementaires en matière de servitudes.

Par ces mots immobiliers figure le complexe qui porte le nom de " RESIDENCE NAPOLEON ", RESIDENCE MA-

/...être utilisé à titre professionnel, le tout, outre les parties communes.

4.- Le Quartier Rue Neuve, sera régi par les dispositions de l'article 557 Bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et de ses annexes.

La partie de terrain sise entre les rues Neuve et Jardon constitue un de ces lots lequel sera lui-même divisé comme décrit ci-dessus, aux termes d'un acte de division des fonds qui sera reçu ultérieurement, par Notaire.

Ce lot constituera la deuxième phase d'exécution du Quartier Rue Neuve. Le lien architectural formé par la construction du tunnel sous la rue Neuve et ce sur deux niveaux (soit premier et deuxième sous-sol) constituera une liaison entre la future extension du parking commercial du premier sous-sol ainsi qu'entre la future extension du parking garages privés du deuxième sous-sol (voir plan de sous-sol ci-annexé).

Cette liaison avec la deuxième phase occasionnera une réunion des parties communes pour les entités intéressées dans ces deux sous-sol, tout en respectant ce qui sera dit ci-après au Chapitre III.- 1. C.

Cette phase ayant fait l'objet comme celle ci-après décrite d'une demande d'avis préalable auprès des autorités compétentes qui en ont accepté le principe général.

Cette phase fera l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir ultérieurement.

CHAPITRE II. - AUTORISATION DE BATIR - PLANS :

A.- Les plans du QUARTIER RUE NEUVE comme ceux des autres lots constituant l'ensemble commercial et résidentiel sont et seront l'oeuvre de Monsieur l' Architecte Julien SIMAR, demeurant à HERVE.

Ils ont recueilli l'approbation des services compétents de la ville de Herve, suivant autorisation numéro 213.751. en date du quatorze décembre mil neuf cent septante six.

B.- Sont déposés à l'instant par SO.PRO.CO. pour être annexés au présent acte, les plans suivants :

- Numéro d'architecture : 7611.
- Plans des premier et deuxième sous-sol - Feuille un.
- Plans des rez de chaussée et étage type - Feuille deux.
- Plans étage toiture et toitures - Feuille trois.
- Plans, coupes, façades, situation et implantation - feuille quatre.

CHAPITRE III. - DESCRIPTION DU COMPLEXE :

REMARQUES PRELIMINAIRES IMPORTANTES.

1.- La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés. Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction, ou répondre aux besoins d'amateurs, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception/.



X 628209

Deuxième rôle.

MS
qu

/.. définitive des parties communes, à la disposition et à la division des biens privatifs, particulièrement des niveaux inférieurs à la dalle rez-déschaussée et au niveau formé par celle-ci ainsi que des parties et installations communes. Sans porter préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction de buildings et notamment à celles qui sont reprises ci-après (notamment section I. du présent Chapitre) SO PRO CO, promoteur de l'ensemble se réserve expressément :

a) le droit de diviser en plusieurs biens privés à la convenance des acquéreurs, les surfaces destinées à être réalisées privativement.

b) le droit de supprimer certains biens actuellement prévus comme privatifs et de les attacher à la co-propriété ou à d'autres biens privatifs, réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à des biens privatifs.

c) le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, ou de créer de nouvelles parties et installations communes, de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à des parties privatives.

d) le droit, moyennant l'autorisation des autorités compétentes, d'étendre ou de diminuer, la zone libre actuellement prévue sur la dalle rez-de-chaussée et d'ériger sur celle-ci des édifices à un seul niveau.

e) le droit en conséquence, de répartir entre les propriétés-privées modifiées, les quotités dans la co-propriété générale ou spéciale ci-après déterminées.

SO PRO CO sera seule juge des décisions à prendre dans ces éventualités prenant maintenant et pour lors, à l'égard des futurs propriétaires, l'engagement de ne pas aggraver leur participation dans les charges communes générales ou spéciales.

2.- Dans le but de faciliter la gestion du " Quartier Rue Neuve " et de répartir le plus équitablement possible les avantages et les charges de la vie en commun, le " Quartier La Neuve " a été divisé en trois entités distinctes, lesquelles comprennent, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales, y affectées qui les composent, une quotité définitivement fixée dans les parties communes générales déterminées ci-après. Ces entités sont :

a) entité " GARAGES ", groupant tous les emplacements pour voitures, boxés ou réserves dans le parking commun, au deuxième sous-sol.

b) entité " MAGASINS ", groupant tous les magasins ainsi que l'ensemble des locaux Réserves ou autres et le parking commercial.



X 807879

c) entité " APPARTEMENTS ET STUDIOS ", groupant tous les biens à usage résidentiel (et à l'exercice de professions libérales ou autres comme dit au Règlement Général de Co-Propriété) se trouvant dans les Résidences.

3.- Dans la description qui va suivre, les diverses parties du Complexe sont divisées en :

- a) parties communes générales du Complexe : celles qui, outre la totalité du terrain d'assise, intéressent l'ensemble de la co-propriété.
- b) parties communes spéciales aux appartements et studios, celles qui intéressent uniquement les biens compris dans l'entité résidentielle.
- c) parties communes spéciales aux garages, celles qui se rattachent uniquement aux emplacements et / ou boxes pour voitures ou réserve dans les parking commun.
- d) parties communes spéciales aux magasins qui se rapportent uniquement au fonctionnement de ces magasins.
- e) parties communes spéciales aux garages et magasins qui sont usitées par ces deux entités partiellement ou totalement.
- f) parties communes spéciales éventuelles, celles qui seraient rattachées à certains biens privatifs distincts, s'il en est ainsi décidé.
- g) parties privatives : celles qui sont constitutives des propriétés privées.

SECTION A. - NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL. (Niveau, moins cinq mètres, vingt centimètres et moins six mètres, cinquante cinq centimètres) feuille un.

Troisième rôle.

1.- Parties communes générales au complexe.

Les emplacements tanks à mazout, ventilation spéciale et trou d'hommes pour y accéder, le local matériel d'entretien, puisards, chambres de visite et canalisations, T.D. etc...

Les canalisations principales de mazout avec l'appareillage nécessaire, les colonnes principales, gaines, ventilations et conduits divers, les soupiriaux destinés à la ventilation de l'ensemble du sous-sol même s'ils se trouvent dans la paroi de certains biens privatifs.

2.- Parties communes spéciales aux appartements et studios.

Respectivement à chacune des résidences.

Les deux cages d'escalier et les escaliers avec leurs paliers, portes et dégagements, les deux cages d'ascenseurs avec les fosses d'ascenseurs, et dégagements.

3.- Parties communes spéciales aux garages.

Niveau inférieur de six mètres cinquante cinq centimètres et cinq mètres vingt centimètres par rapport au niveau de la rue Neuve.

Les rampes d'accès, depuis le premier sous-sol, soit les rampes quatre, cinq, six et sept, et l'aire de manoeuvre (revêtement du sol), le dégagement d'accès vers l'escalier communiquant avec le parking du niveau supérieur, le dit escalier avec sa porte de fermeture et son palier; un point d'eau, puisards, l'installation électrique spéciale avec son compteur.

MF
[Signature]

Remarque : Le conseil de Gérance pourra déterminer dans quelle mesure les propriétaires de garages devront intervenir dans les frais d'entretien et d'utilisation des escaliers principaux et des ascenseurs.

IV.- PARTIES PRIVATIVES (liseré violet au plan).

- 1°).- les caves privatives pour appartements à affecter à ceux-ci.
- 2°).- les garages numérotés de un à douze.
- 3°).- les emplacements voitures numérotés de treize à quarante deux.

Remarque : SO.PRO.CO. se réserve de sa propre initiative ou à la demande d'amateur de fermer tout ou partie des emplacements pour voitures de manière à créer des boxes privés

SECTION B. - NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL (Feuille 1.)

Niveau, moins deux mètres soixante centimètres (-2,60 m) et trois mètres, nonante centimètres (- 3,90 m).

- 1.- Parties communes générales au complexe (liseré jaune au plan) Le Local chauffage et tout son équipement - chaudière, cheminées, etc...) et la cabine haute tension, l'espace compteur d'eau, les chambres de visites, puisards, canalisations, T.D., canalisations de mazout, canalisations électriques et autres avec l'appareillage nécessaire. Les colonnes principales, gaines de ventilations et autres, conduits divers, les soupiraux destinés à la ventilation de l'ensemble du sous-sol même s'ils se trouvent dans la paroi de certains biens privatifs.
- 2.- Parties communes spéciales aux appartements et studios. (liseré orange). Les trois cages d'escaliers et les escaliers avec leurs paliers et portes, les dégagements, cages d'ascenseurs avec les ascenseurs. Les trois locaux poubelles, le local compteur, les locaux communs respectivement à chacune des résidences déterminées ci-avant.
- 3.- Parties communes spéciales aux garages (liseré brun). La rampe quatre descendante vers le deuxième sous-sol. La rampe sept sortante du deuxième sous-sol.
- 4.- Parties communes spéciales aux garages et à la galerie commerciale (liseré vert). Les rampes d'accès numérotées un, deux et trois, et l'aire de manœuvre (revêtement du sol); l'espace d'accès vers l'escalier et l'escalier de contact communiquant avec les garages du deuxième sous-sol et avec la galerie commerciale, l'installation électrique spéciale avec ses compteurs.
5. - Parties privatives (liseré violet au plan). Des caves privatives dénommées " réserves " et destinées à certains magasins du rez-de-chaussée et reliées chacune par un escalier intérieur indépendant. Ces " réserves " selon la volonté et les possibilités en contact par une porte privative avec l'aire de manœuvre, partie commune spéciale aux garages et galerie commerciale, à savoir :



X 628207

- Réserve Magasin 1. d'une superficie d'environ six mètres carrés. (-6m²).
- Réserve Magasin 2. d'une superficie d'environ trente sept mètres carrés (37 m²).
- Réserve Magasin 3. d'une superficie d'environ vingt huit mètres carrés (28 m²).
- Réserve Magasin 5. d'une superficie d'environ deux cent vingt huit mètres carrés (228 m²).
- Réserve Magasin 6, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés (41 m²).
- Réserve Magasin n° 9 d'une superficie d'environ cinquante six mètres carrés (56 m²).
- Réserve Magasin n° 10 d'une superficie d'environ trente mètres carrés (30 m²).
- Réserve Magasin n° 11 d'une superficie d'environ vingt neuf mètres carrés (29 m²).
- Réserve Magasin n° 12 d'une superficie d'environ vingt six mètres carrés, septante décimètres carrés (26;70 m²).

Ces réserves peuvent être aménagées partiellement ou entièrement en surface d'utilisation commerciale ou autres et ce avant, pendant ou après les travaux.

Les treize caves privatives pour appartements de la Résidence Napoléon.

6.- Parties communes spéciales aux magasins ou galerie commerciale : (parties hachurées au plan).

Les emplacements de parking numérotés de deux à huit, de neuf à seize et de dix-sept à trente cinq, l'espace d'accès vers l'escalier et l'escalier vers la galerie commerciale, le bloc toilettes publiques comprenant W.C., deux urinoirs et un lavabo, les portes d'accès à ces toilettes.

Quatrième rôle. N.B. Le Nombre d'emplacements peut varier du fait que SO. PRO.CO se réserve le droit d'attribuer des emplacements à des magasins pour en faire d'autres réserves et ce, jusqu'à la vente des magasins situés sur ceux-ci.

7.- Parties communes générales au tunnel :

Ces parties communes sont déterminées plus amplement ci-après sous la section A. - SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE, (seizième rôle) sous le 5°.-

Il est spécifié que : les rampes, dégagements, aires de manoeuvre, revêtements sont parties communes afférentes au tunnel sous la rue Neuve.

SECTION C. - NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE - Feuille deux.

Niveau de la rue Neuve, du niveau zéro au niveau plus soixante centimètres (niveau 0,00 à + 0,60 m.)

1°.- Parties communes générales au complexe (liseré jaune).

1.- le trottoir le long de la rue Neuve, le passage couvert le long de la rue Neuve (sous encorbellement des étages supérieurs avec la colonnade et le plafond), l'entrée de la galerie commerciale jusqu'au hall d'entrée appartement.

Résidence NAPOLEON.

2.- le trottoir (coté terrain communal). L'espace d'agrément aménagement vert et de détente le long de la rue Neuve, le passage couvert sous encorbellement des étages supérieurs avec la colonnade et le plafond, l'entrée de la galerie commerciale jusqu'aux deux halls d'entrée des appartements Résidences Marie Thérèse et Montparnasse.

Les canalisations, T.D., puisards, gaines de ventilations et de colonnes d'alimentation et décharges, cheminées et conduits divers, les soupiraux avec leurs grilles et accessoires, mêmes s'ils sont dans les parties privatives. Les Jardinières, bancs, murets et tout autre élément placés dans les espaces d'agrément situés aux parties communes générales. Les T.D., et canalisations, les colonnes principales, gaines de ventilations et autres conduits divers.

2°.- Parties communes spéciales aux appartements et studios. (liseré orange). Les trois halls d'entrée avec leurs sas, portes, boîtes aux lettres, etc.... Les trois cages d'escaliers et les escaliers avec leurs paliers et portes, les cages d'ascenseurs avec les ascenseurs, les gaines de vide ordures et équipements relatifs uniquement aux appartements et studios.

3°.- Parties communes spéciales aux garages et galerie commerciale (liseré vert).

La rampe d'entrée numéro un comprenant le revêtement du sol, grille de fermeture, récolte d'eau, etc, depuis la rue Neuve et donnant accès au parking commercial et aux garages privés.

4°.- Parties privatives (liseré violet au plan).

Les magasins sont à distribuer, aménager et parachever suivant les convenances de l'acquéreur.

a) Magasin numéro UN à front de la rue Neuve et à l'entrée de la galerie commerciale avec son entrée, installation sanitaire et escalier intérieur de communication avec la cave privative M. 1. en sous-sol. Ce Magasin d'une superficie d'environ cinquante huit mètres carrés septante cinq décimètres carrés (58,75 m²).

Magasin numéro DEUX : situé dans la galerie commerciale à la suite du Magasin numéro un, avec son entrée, son W.C., son escalier intérieur de communication avec la cave réserve M2. en sous-sol, d'une superficie d'environ soixante mètres carrés (60 m²).



X 628206

Cinquième rôle.

MB
gme

Magasin numéro TROIS, avec son entrée, son W.C., son escalier intérieur de communication avec la réserve M 3. en sous-sol, d'une superficie d'environ quarante six mètres carrés, cinquante décimètres carrés (46,50 m²).

Magasin numéro QUATRE, avec son entrée, son W.C., sans réserve, d'une superficie d'environ quatre vingt neuf mètres carrés, cinquante décimètres carrés (89,50 m²).

Magasin numéro CINQ, situé dans le fond de la galerie commerciale entre les magasins quatre et six, avec son entrée, son sanitaire, son escalier intérieur de communication avec la réserve M 5. en sous sol d'une superficie d'environ deux cent trente et un mètres carrés, vingt décimètres carrés (231,20m²) avec une partie attenant le long du terrain voisin de plus ou moins cinquante trois mètres carrés, vingt cinq décimètres carrés (53,25 m²).

Magasin numéro SIX, avec son entrée, son sanitaire, son escalier intérieur de communication avec la réserve M 6 sise au sous-sol d'une superficie d'environ soixante sept mètres carrés, soixante décimètres carrés (67,60 m²), et patio sis le long du terrain voisin d'une contenance de cinquante mètres carrés environ (50,00 m²).

Magasin numero SEPT : situé dans le fond de la galerie commerciale, entre les magasins six et huit, avec son entrée, son sanitaire, sans réserve, d'une contenance de cinquante cinq mètres carrés, cinquante décimètres carrés environ (55,50 m²) et un patio sis le long du terrain voisin d'une contenance approximative de vingt neuf mètres carrés quarante décimètres carrés (29,40 m²).

Magasin numéro HUIT : avec son entrée, son sanitaire, sis au fond de la galerie commerciale, sans réserve, d'une contenance approximative de soixante sept mètres carrés, soixante décimètres carrés et patio de vingt sept mètres carrés environ (27,00 m²) sis le long du terrain voisin.

Magasin numéro NEUF. situé dans la galerie commerciale, joignant le magasin numéro huit, et à front de la rue Neuve, côté terrain communal avec son entrée, son sanitaire, son escalier intérieur de communication avec la réserve M 9. sise en sous-sol, d'une superficie de cent et un mètres carrés (101,00 m²) comprenant également terrasse et patio. d'une contenance de quarante sept mètres carrés, vingt décimètres carrés (47,20 m²).

Magasin numéro DIX : situé dans la galerie commerciale, joignant les magasins numéros onze et douze, avec son entrée, son sanitaire, d'une contenance approximative de soixante huit mètres carrés, quatre vingts décimètres carrés (68,80 m²) ainsi que son escalier intérieur de communication avec la réserve M 10 située en sous-sol.

Magasin numéro ONZE : situé dans la galerie commerciale, joignant les magasins numéros dix et douze, avec son entrée, son sanitaire, d'une contenance approximative de cinquante six mètres carrés, soixante décimètres carrés (56,60 m²) ainsi que son escalier intérieur de communication avec la réserve M 11 sise au sous-sol.

Magasin numéro DOUZE, situé dans la galerie commerciale, joignant les magasins numéros dix et onze, avec son entrée, son sanitaire, d'une contenance approximative de cinquante trois mètres carrés septante décimètres carrés (53,70 m²) ainsi que son escalier intérieur de communication avec la réserve numéro M 12. sise au sous-sol.

Magasin numéro TREIZE, situé dans la galerie commerciale, joignant le magasin numéro quatorze, avec son entrée, son sanitaire, d'une contenance approximative de soixante six mètres carrés (66,00 m²) avec réserve et plateau surélevé sur la rampe de garage et parking.

Magasin numéro QUATORZE, situé à front de la rue Neuve, joignant le magasin numéro treize, avec son entrée, son sanitaire d'une contenance approximative de cinquante cinq mètres carrés, vingt décimètres carrés (55,20 m²) avec réserve et terrasse de dégustation de vingt huit mètres carrés quarante décimètres carrés à front de la rue Neuve.

V.- PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX MAGASINS DU GALERIE COMMERCIALE (Hachurées au plan).

Les aires de circulation piétonnières depuis les halls d'entrée des appartements avec ses aménagements divers tels que jardinières, éclairages, revêtements, éléments décoratifs. Les escaliers donnant accès au parking commercial au premier sous-sol et les lanternaux éclairant cette galerie.

N.B. : Les éventuels lanternaux placés pour un magasin propre seront à charge entière dudit magasin.

Les alignements actuels des vitrines (renseignées au plan) pourront dans une certaine mesure varier afin d'agrémenter les étalages ou d'obtenir un parti architectural ou commercial le plus favorable, sans pour cela réduire d'une mesure trop sensible les dimensions des aires de circulation piétonnières. Les aménagements tels que lanternaux, jardinières sont disposés de façon arbitraire, leur importance et emplacement pouvant varier en fonction des étalages, articles, etc... Les déménagements pour les appartements arrière seront autorisés par la galerie en effectuant le démontage et remontage de la partie lanternau intéressée et ce, sur la responsabilité de celui qui effectue le déménagement.

PLAN ETAGE TYPE :

Comme dit ci-avant l'ensemble des trois immeubles comprendra quatre étages type sur rez de chaussée et un étage dans la toiture.

Les trois immeubles dénommés ci-après :

- RESIDENCE NAPOLEON comprendra trois appartements par niveau de type A, B et C.
- RESIDENCE MARIE THERESE comprendra quatre appartements par niveau de type D, E, F et G.
- RESIDENCE MONTPARNASSE comprendra deux appartements par niveau de type H et I.

dont la description va suivre, le tout sous réserve des modifications qui pourraient survenir dans les dispositions de ceux-ci pour répondre aux convenances des amateurs ou par suite de

la réunion de tout ou partie de plusieurs biens privés.
RESIDENCE NAPOLEON :

A.- Parties communes à la Résidence Napoléon :

La cage d'escalier avec son escalier, la gaine d'ascenseur avec son ascenseur et porte palière, le dégagement avec sa décoration, le vide-poubelles, la gaine compteur électrique, les aérés respectifs à cet ensemble.

B.- Parties Privatives à la Résidence Napoléon :

1.- APPARTEMENT TYPE A : d'une superficie d'environ nonante et un mètres carrés cinquante décimètres carrés (91,50 m²) terrasses comprises, sis en façade rue Neuve, (sur le coin) comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec W.C. et vestiaire, une cuisine en façade, séjour avec terrasse, dégagement de nuit avec débarras, salle de bains et deux chambres à coucher.

2.- APPARTEMENT TYPE B : d'une superficie approximative de nonante quatre mètres carrés (94,00 m²) terrasse comprise, sis en façade rue Neuve comprenant en propriété privative et exclusive : un hall avec placard, W.C., salle de bains, un séjour, une cuisine accessible par le séjour, une terrasse devant la cuisine et le séjour, deux chambres à coucher à la façade arrière dont la chambre un donnant accès à une terrasse avec débarras.

REMARQUE : L'appartement de type B au premier étage ne comprendra pas de terrasse arrière, ni de débarras et aura une superficie approximative de nonante mètres carrés (90,00 m²) terrasse comprise.

3.- APPARTEMENT TYPE C. d'une superficie approximative de soixante deux mètres carrés trente décimètres carrés (62,30 m²) et comprenant en propriété privative et exclusive : en façade arrière, un hall avec débarras, une salle de bains, un séjour donnant accès à la cuisine, la chambre et la terrasse avec un débarras. La contenance est donnée terrasse comprise.

REMARQUE = L'appartement Type C. au premier étage d'une superficie de cinquante sept mètres carrés nonante décimètres carrés (57,90 m²) sera à usage professionnel (cabinet médical) Il comprendra : une entrée avec débarras et coin d'eau, une salle d'attente, un cabinet médical, une cuisine, un bureau (pas de terrasse, ni débarras).

RESIDENCE MARIE-THERESE :

A.- Parties communes à la Résidence Marie-Thérèse.

La cage d'escalier avec son escalier, la gaine d'ascenseur avec son ascenseur et porte palière, le dégagement avec sa décoration, le vide-poubelles, la gaine compteur électrique, les aérés respectifs à cet ensemble.

B.- Parties privatives de la Résidence Marie- Thérèse.

1.- APPARTEMENT TYPE D. d'une superficie approximative de cent et un mètres carrés (101,00m²) terrasse comprise; donnant sur la rue Neuve et sur la façade arrière, comprenant en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée avec W.C.,



X 631625

Sixième rôle.

MB
[Signature]

débarras, et distribuant le séjour et la cuisine avec terrasses continues et une salle de bains, deux chambres à coucher.

2.- APPARTEMENT TYPE E. d'une superficie d'environ nonante sept mètres carrés (97,00 m²) - terrasse comprise - distribuée sur la façade arrière et comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec placard, W.C., salle de bains, deux chambres à coucher, un séjour avec terrasse et depuis le séjour, une cuisine ouverte sur celui-ci.

REMARQUE = le premier étage ne comprendra pas de terrasse la superficie sera de nonante mètres carrés trente dixième-tres carrés (90,30 m²).

3.- APPARTEMENT TYPE F. d'une superficie d'environ quatre vingt mètres carrés (-80,00 m²) - terrasse comprise - regardant sur le terrain voisin et comprenant un hall avec débarras, W.C., salle de bains, un séjour donnant accès à la cuisine et à la chambre à coucher; une terrasse devant la cuisine et le séjour avec débarras. Le tout en propriété privative et exclusive.

4.- APPARTEMENT TYPE G. d'une superficie d'environ cent et un mètres carrés (101,00 m²) terrasse comprise, regardant sur la rue Neuve et sur le terrain voisin, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec placard, un séjour avec terrasse en façade, rue Neuve, une cuisine intérieure, un hall de nuit distribuant le W.C., la salle de bains, deux chambres à coucher (façades coté voisin) dont la chambre un, donnant accès à la terrasse avec débarras.

RESIDENCE MONTPARNASSE :

A. - Parties communes à la Résidence Montparnasse :
La cage d'escalier avec son escalier, la gaine d'ascenseur avec son ascenseur, et porte palière, le dégagement avec sa décoration, le vide poubelles, la gaine compteur électrique, les aeras respectifs à cet ensemble.

B. - Parties privatives à la Résidence Montparnasse :

1.- APPARTEMENT TYPE H. d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés (91,00 m²). terrasse comprise, regardant sur la rue Neuve et le terrain voisin, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec W.C., et placard, une cuisine et un séjour en façade, rue Neuve avec terrasse accessible depuis le séjour, une salle de bains et deux chambres à coucher.

2.- APPARTEMENT TYPE I. d'une superficie d'environ nonante neuf mètres carrés (99,00 m²) terrasse comprise, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec W.C., et placard, une cuisine, un séjour avec terrasse, une salle de bains, et deux chambres à coucher.

SECTION E. - PLAN D' ETAGE EN TOITURE AU CINQUIEME ETAGE.

RESIDENCE NAPOLEON.

A.- Parties communes de la Résidence Napoléon.
La cage d'escalier avec son escalier, la gaine d'ascenseur avec son ascenseur et porte palière, le dégagement avec sa décoration, le vide poubelles, la gaine compteur électrique, les aeras respectifs à cet ensemble, l'accès par l'échelle /...

à la machinerie d'ascenseur dans le faitage du toit.

B.- Parties privatives de la Résidence Napoléon.

1.- APPARTEMENT TYPE A. d'une superficie approximative de cent trente cinq mètres carrés (135,00 m²) terrasse comprise, regardant sur la rue Neuve et comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec W.C. et placard, un bureau, un séjour avec terrasse, une cuisine accessible depuis le séjour, un escalier dans le séjour donnant accès à une galerie (le plafond du séjour suit la pente de la toiture) qui distribue un comble, un débarras et deux chambres mansardées munies chacune de leur coin d'eau.

2.- APPARTEMENT TYPE B. d'une superficie approximative de cent et vingt mètres carrés (120,00 m²) terrasse comprise, regardant sur deux façades et comprenant en propriété privative et exclusive, un hall avec placard et W.C., une salle de bains, un séjour avec terrasse découpée dans le versant de la toiture, depuis le séjour accès à la cuisine avec fenêtre en barbacane, un escalier depuis le séjour donnant accès à une galerie dans le faite du toit (le plafond du séjour suit la pente du toit), depuis le hall deux chambres à coucher; en façade arrière, devant la chambre un, une terrasse et un débarras.

3.- APPARTEMENT TYPE C. d'une superficie d'environ cinquante huit mètres carrés (58,00 m²) terrasse comprise, entièrement en façade arrière et comprenant en propriété privative et exclusive : un hall avec débarras, salle de bains, (le W.C. se trouvant dans la salle de bains) un séjour, une cuisine, une terrasse devant le séjour avec un débarras; depuis le séjour un escalier donnant accès à une chambre mansardée en duplexe avec fenêtre du pignon.

RESIDENCE MARIE-THERESE.

A.- Parties communes de la Résidence Marie Thérèse.

La cage d'escalier avec son escalier, la gaine d'ascenseur avec son ascenseur, et porte palière, le dégagement avec sa décoration, le vide-poubelles, la gaine compteur électrique, les aéras respectifs à cet immeuble, accès par échelle à la machinerie d'ascenseur dans le faitage du toit.

B.- Parties privatives de la Résidence Marie - Thérèse.

1.- APPARTEMENT TYPE D. d'une contenance d'environ cent trente et un mètres carrés (131,00 m²) terrasse comprise, donnant sur la rue Neuve et la façade arrière, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall avec W.C., débarras, et distribuant le séjour et la cuisine avec terrasse coté rue Neuve, une salle de bains et deux chambres à coucher. Depuis le living, un escalier donnant accès à une galerie en duplex (le plafond du séjour suivant le versant du toit) et une troisième chambre à coucher avec salle de bains.



X 631624

Septième rôle.

- 2.- APPARTEMENT TYPE E. d'une superficie d'environ nonante sept mètres carrés (97,00 m²) - terrasse comprise, comprenant en propriété privative et exclusive : distribuant sur la façade arrière : un hall d'entrée avec placard, W.C., salle de bains, deux chambres à coucher, un séjour avec terrasse et depuis le séjour, une cuisine ouverte sur celui-ci.
- 3.- APPARTEMENT TYPE F. d'une superficie d'environ septante mètres carrés, cinquante décimètres carrés (70,50 m²) terrasse comprise; regardant vers le terrain voisin et comprenant en propriété privative et exclusive un hall d'entrée avec débarras, W.C. et salle de bains, un séjour donnant accès à la cuisine et à la chambre, toutes deux légèrement mansardées et une terrasse engagée dans la toiture devant le séjour.
- 4.- APPARTEMENT TYPE G. d'une superficie d'environ septante et un mètres carrés (71,00 m²) terrasse comprise, regardant sur la rue Neuve et vers le terrain voisin, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec placard distribuant le séjour avec terrasse en façade rue Neuve, la cuisine intérieure et une chambre à coucher légèrement mansardée et en façade côté voisin.

RESIDENCE MONTPARNASSE.

- A.- Parties communes de la Résidence Montparnasse.
La cage d'escalier avec son escalier, la gaine d'ascenseur avec son ascenseur et la porte palière, le dégagement avec sa décoration, le vide-poubelles, la gaine compteur électrique, les aéras respectifs à cet ensemble; l'accès par échelle à la machinerie d'ascenseur dans le faitage du toit.
- B.- Parties privatives de la Résidence MONTPARNASSE.
- 1.- APPARTEMENT DE TYPE H. d'une superficie approximative de cent et treize mètres carrés, vingt décimètres carrés terrasse comprise, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec W.C., une cuisine (plafond mansardé), un séjour avec terrasse et un escalier donnant accès à une galerie au faite du toit (le plafond du séjour suit la pente du toit), deux chambres à coucher et une salle de bains, un débarras dans le pied du toit.
- 2.- APPARTEMENT TYPE I. d'une superficie approximative de soixante quatre mètres carrés (64,00 m²) regardant sur la rue Neuve, terrasse comprise, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, avec salle de bains, une cuisine, un séjour avec coin à dormir, et une terrasse en façade, un débarras dans le pied du toit.

SECTION F. AMENAGEMENT DU FAITE DE TOITURE DE LA RESIDENCE MARIE THERESE :

- A.- Parties communes :
La cage d'escalier avec son escalier, le dégagement distribuant deux appartements, la machinerie d'ascenseur avec son équipement et sa porte, le vide-poubelles, la gaine compteur électrique, les aéras respectifs à cet ensemble, le lanterneau donnant accès à la toiture.
- B.- Parties privatives :



X 631623

1.- APPARTEMENT TYPE E. d'une superficie d'environ nonante et un mètres carrés, quatre vingts décimètres carrés (91,80 m²) terrasse comprise, regardant en façade arrière et comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec W.C., débarras et salle de bains, une chambre à coucher, une cuisine, un séjour, (tous trois avec plafond mandardé) avec terrasse et un débarras sur la terrasse, dans le pied du toit.

2.- APPARTEMENT TYPE F. d'une superficie d'environ septante deux mètres carrés, vingt décimètres carrés (72,20 m²) terrasse comprise, regardant le voisin et comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec W.C., et débarras, un séjour avec terrasse, (plafond mansardé), une cuisine, un coin à dormir et une salle de bains.

SECTION G. - NIVEAU DES TOITURES :

A.- Parties communes générales :

Les toitures avec ossature, son isolation et sa couverture. Toutes les souches de cheminée, de gaines de ventilation et autres couvertures, les canalisations principales, les cheminées ou corniches avec leurs tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, les étanchéités de terrasse, les zingueries et plomb, ainsi que les revêtements de pignons, d'absesse ciment.

SECTION I

REMARQUE CONCERNANT LE CHAPITRE TROIS.

1.- Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées sont calculées d'axe en axe, des murs mitoyens et terrasses comprises. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas un vingtième.

2.- En principe, une cave peut être rattachée à chaque appartement ou studio, mais SO.PRO.CO. se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs au même biens privatif ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs. Aucune quotité particulière dans la copropriété n'étant attribuée aux caves privées qui dépendent du bien auquel elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de cave à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en co-propriété du bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

3.- Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est à dire, celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

En conséquence, la composition des biens privatifs avec les quotités y afférentes dans les parties communes, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

4.- La construction du " Quartier Rue Neuve " est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, dressé par Monsieur l'Architecte Julien SIMAR, en vue de la vente des biens privatifs.

Huitième rôle.

Un exemplaire signé pour accord par les représentants de SO.6 PRO.CO. et par l'architecte Julien SIMAR est déposé ce jour au rang des minutes de Maître Jean-Marc COLLETTE, Notaire soussigné.

Ce document n'ayant qu'une utilité temporaire, ne sera pas soumis à la formalité de la transcription hypothécaire.

Une copie en sera remise par les soins de SO PRO CO ou de l'architecte, aux futurs acquéreurs de propriétés privées dans le complexe, à leur demande.

5.- Sous réserve de l'avis de l'architecte de l'immeuble, le constructeur aura le droit de modifier, jusqu'à la réception définitive des parties communes, la configuration du sous-sol, les emplacements et les superficies des caves privatives ainsi que la disposition et les superficies des locaux communs, à charge d'en faire constater dans un acte authentique, dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la disposition et aux plans annexés aux présentes. Avec la même réserve, le constructeur aura le droit, en cours de construction d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure, et de valeur esthétique équivalente. Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

Enfin; le constructeur se réserve le droit jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès extérieurs, aux accès à la toiture, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef du constructeur ou lui soient imposées par les pouvoirs publics.

6.- RÉUNION DE BIENS PRIVATIFS :

La réunion d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par le constructeur jusqu'à agrégation définitive des parties communes et, après ce terme, par l'assemblée générale des co-propriétaires pour autant que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, en ce compris; les frais et honoraires de l'Architecte et Ingénieur à désigner par le constructeur ou l'assemblée générale soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les biens privatifs ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilité, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle configuration.

7.- SO PRO CO. se réserve d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux du " Quartier rue Neuve ".

8.- EXTENSION DES SOUS-SOLS.

Il est dès à présent spécifié que l'extension des deux niveaux en sous-sol sera exécutée lors de la deuxième phase d'exécu-



tion et moyennant les autorisations requises.

Les rapports juridiques entre ces constructions futures et le lot immobilier actuel seront régis par les dispositions du Code Civil en matière de servitudes légales ou conventionnelles et feront l'objet d'un acte notarié modificatif ou complémentaire, lorsque les décisions définitives auront été prises à ce sujet.

Ces constructions en liaison modifieront les entités représentées dans les deux niveaux de sous-sol et les compléteront pour ne former qu'un ensemble. (exemple : entrée parking rue Neuve et sortie parking, rue Jardon).

CHAPITRE IV. - DIVISION DU COMPLEXE.

SECTION I. - DIVISION EN ENTITES DISTINCTES.

Comme il apparaît à la lecture de la description du complexe, faisant l'objet du chapitre III, du présent acte, plusieurs entités distinctes peuvent y être relevées.

Le présent chapitre a pour objet la division du complexe :

1°) en diverses entités, lesquelles comprendront chacune, comme accessoires indispensable, des fonds distincts qui la composent, une quotité dans la copropriété du terrain d'assise et des parties communes générales.

2°) en propriétés privées dont la composition est décrite au chapitre II et dont la définitivité est précisée au Règlement Général de Co-Propriété, ci-annexé.

I. - DIVISION EN ENTITES DISTINCTES :

La division en entités ou sous-indivisions distinctes est fondée sur l'identité d'intérêts qu'il existera entre les propriétaires de certains biens privatifs ainsi que sur les services et locaux communs qui y seront éventuellement attachés.

Malgré cette division, ces différentes entités posséderont une quotité part dans les parties communes générales, constituant le fonds commun.

Neuvième rôle.

SO PRO CO, constructeur promoteur du Quartier Rue Neuve procède à la division du complexe en trois entités ou sous-indivisions qui sont :

a) l'entité garages formée des emplacements pour parking et ou boxes pour voitures, au sous-sol du complexe avec leur accès, aires de manoeuvre et autres choses ou appareillages communs.

b) l'entité magasins, ou galerie commerciale, formée de tous les magasins à front de la rue Neuve et dans la galerie commerciale quel que soit le niveau où ils sont situés et ceux situés actuellement au premier sous-sol, avec leurs dépendances et autres choses et appareillages communs, à cette entité. Il est précisé que si certains de ces magasins ou locaux étaient affectés à l'usage de bureaux ou à destination culturelle, ils auraient les mêmes statuts que les magasins.

c) entité appartements et studios, formée des cinq étages et sixième étage partie; résidentielles avec leurs dépendances, notamment les caves et les installations et appareillages à leur usage commun.

X 681622
270189

REMARQUEa) la division faite ci-après de la copropriété générale entre les diverses entités est faite de manière définitive et irrévocable, mais la répartition de la quote part de chaque entités entre les propriétés privées la constituant, est établie ci-dessous, à titre exemplatif et ne pourra subir des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative de SO.PRO.CO, soit, dès réunion de la première assemblée générale des copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci.

b) il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales à chaque entité.

c) chacune des entités ne pourra donc être placée sous un nouveau régime de copropriété et de sous-indivision forcée; mais sans pouvoir porter préjudice à la division de base résultant du présent acte.

d) les décisions concernant les objets qui précèdent seront prises librement par l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée, statuant dans les conditions spéciales de présence et de majorité prévues à l'article I. A du Règlement Général de Copropriété et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

2.- La division de chaque entité en propriétés privées se fera en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés faite au Chapitre III, étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-avant, la consistance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

SECTION II. - MISE SOUS LE REGIME DE LA PROPRIETE HORIZONTALE ET DE LA COPROPRIETE FORCEE ET PERMANENTE :

SO PRO CO déclare par l'organe de ses mandataires et en exécution de l'article 577 bis du Code Civil, vouloir opérer la division du Complexe en parties privatives et en parties communes générales et spéciales et créer des biens immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre-vifs, ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces biens comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble, en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privé tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, la faction ci-après fixée dans les parties communes générales et / ou spéciales.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative (moyennant) lire: proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même l'hypothèque et pour tout autre droit réel grevant un bien privatif grevent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y est inséparablement attaché



X 631621

REMARQUE : Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires, intéressés, la participation de chaque propriétaire et / ou occupant de biens privatifs, dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes générales ou spéciales, attachées à chaque bien privatif.

SECTION III. - PARTIES COMMUNES GENERALES DU COMPLEXE :

I.- REPARTITION ENTRE LES DIVERSES ENTITES OU SOUS-INDIVISIONS.

Les parties communes sont divisées en cent mille / cent millièmes.

Afin de procéder à leur répartition, le plus équitablement possible, elles sont attribuées par groupe à chaque entité constitutive du complexe et ce de manière forfaitaire et irrévocable, par SO PRO CO; la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible de modification comme dit-ci-avant.

La répartition entre les entités est faite comme il suit :

1.- entité " garages " : six mille / cent millièmes.6.000/100.000.-
2.- entité " magasins " :	
vingt sept mille / cent millièmes27.000/100.000.-
3.- entité " appartements et studios "	
soixante sept mille / cent millièmes67.000/100.000.-
<u>Total</u> : cent mille / cent millièmes100.000/100.000.-

REMARQUE = Il n'est pas attribué de quotités aux caves privatives attribuées avec les appartements, et studios.

II.- REPARTITION AU SEIN DE CHAQUE ENTITE :

Sous le bénéfice des stipulations contenues au présent Chapitre - Section I. dans son paragraphe " Remarque " la quote part des parties communes générales affectées à chaque entité ou sous-indivision est répartie comme il suit à l'intérieur de chacune d'elles.

Dixième rôle. 1°.- Entité " GARAGES " à laquelle sont attribués six mille cent millièmes des parties communes générales.

La quotité de celle-ci, attachée à chacun des biens privatifs constituant la présente entité est la suivante :

- garage 1. : cent septante neuf / cent millièmes...179/100.000.
- garage 2 - cent vingt trois / cent millièmes ...123/100.000.
- garage 3. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 4. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 5. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 6. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 7. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 8. trois cent trente sept / cent millièmes.337/100.000.
- garage 9. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 10. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 11. cent vingt trois / cent millièmes.....123/100.000.
- garage 12. cent cinquante six / cent millièmes...156/100.000.
- emplacement 13: cent vingt deux / cent millièmes..122/100.000.
- emplacement 14. cent vingt deux / cent millièmes.122/100.000.
- emplacement 15. cent vingt deux / cent millièmes.122/100.000.
- emplacement 16. cent vingt deux / cent millièmes..122/100.000.

- emplacement 17. cent vingt deux / cent millièmes..122/100.00
- emplacement 18. cent vingt deux / cent millièmes..122/100.00
- emplacement 19. deux cent quarante trois / cent millièmes
- emplacement 20. cent septante / cent millièmes....243/100.00
- emplacement 21. cent vingt deux / cent millièmes....170/100.00
- emplacement 22. cent vingt deux / cent millièmes..122/100.00
- emplacement 23. cent vingt deux / cent millièmes..122/100.00
- emplacement 24. cent quarante et un / cent millièmes
- emplacement 25. cent quarante et un / cent millièmes
- emplacement 26, cent quarante et un / cent millièmes
- emplacement vingt sept : cent quarante et un / cent millièmes
- emplacement 28. nonante et un / cent millièmes....141/100.000.
- emplacement 29. cent et cinq / cent millièmes....91/100.000.
- emplacement 30. cent et dix / cent millièmes....105/100.000.
- emplacement 31. cent quarante quatre / cent millièmes
- emplacement 32. cent soixante trois / cent millièmes.....144/100.000.
- emplacement 33, cent soixante trois / cent millièmes
- emplacement 34, cent soixante trois / cent millièmes
- emplacement 35. cent soixante trois / cent millièmes
- emplacement 36, cent trente deux / cent millièmes..163/100.000.-
- emplacement 37, cent trente deux / cent millièmes...132/100.000.-
- emplacement 38, cent trente deux / cent millièmes;132/100.000.-
- emplacement 39, cent trente deux / cent millièmes..132/100.000.-
- emplacement 40, cent quatre vingts / cent millièmes
- emplacement 41, cent cinquante cinq / cent millièmes
- emplacement 42, cent quatre vingt et un / cent millièmes ; ; ; ; ;

Soit, ensemble : six mille / cent millièmes
des parties communes générales.....6.000/100.000.-

2°) Entité " MAGASINS " à laquelle sont attribués vingt sept mille cent millièmes des parties communes générales. Il est à remarquer que, pour fixer la quotité de chaque bien privatif de cette sous-indivision dans la copropriété générale, il a été tenu compte dans une certaine mesure de la situation du bien, de sa composition à un ou deux niveaux et de l'importance de la cave ou local de réserve en dépendant. La quotité des parties communes générales attachées à chacun des biens privatifs constituant la présente entité, est la suivante ;

A) magasin au niveau du rez-de-chaussée, avec réserve en sous sol pour certains d'entre-eux :

- Magasin n° 1. avec sa réserve : neuf cent nonante / cent millièmes990/100.000.-
- Magasin n° 2. avec réserve : mille quatre cent quatre vingts/ cent millièmes1.480/100.000.-
- Magasin n° 3, avec réserve : mille cent quarante / cent millièmes.....1.140/100.000.-
- Magasin n° 4, sans réserve : mille trois cent septante / cent millièmes1.370/100.000.-
- Magasin n° 5 avec sa réserve : sept mille huit cent trente / cent millièmes7.830/100.000.-
- Magasin n° 6 avec sa réserve : deux mille quatre cent et vingt / cent millièmes.....2.420/100.000.-
- Magasin n° 7, avec patio : mille trois cent / cent millièmes1.300/100.000.-
- Magasin n° 8, avec patio : mille quatre cent cinquante / cent millièmes1.450/100.000.-
- Magasin n° 9 avec sa réserve : trois mille cent et vingt / cent millièmes :3.120/100.000.-
- Magasin n° 10, avec sa réserve : mille cinq cent dix / cent millièmes1.510/100.000.-
- Magasin n° 11, avec sa réserve : mille trois cent et dix / cent millièmes1.310/100.000.-
- Magasin n° 12, avec sa réserve : mille deux cent et trente / cent millièmes1.230/100.000.-
- Magasin n° 13, sans réserve : mille dix / cent millièmes1010/100.000. -
- Magasin n° 14, sans réserve : huit cent quarante / cent millièmes840/100.000.-

Soit : vingt sept mille / cent millièmes : 27.000/100.000.-

Onzième rôle.

3°) Entité " Appartements et studios " à laquelle sont attribués soixante sept mille / cent millièmes des parties communes générales.

La répartition de cette quote-part entre les divers biens privés de chaque niveau est la suivantes:

- Appartement type A. mille quatre cent trente quatre / cent millièmes (1.434./100.000).
- Quatre appartements de ce type sis du premier au quatrième niveau soit : cinq mille sept cent trente six / cent millièmes
.....5.736/100.000.-
- Appartement de type A. au cinquième niveau :
deux mille cent et quinze / cent millièmes.....2.115/100.000.-
- Appartement de type B. mille quatre cent septante trois / cent millièmes.
- Trois appartements type B sis au deuxième, troisième et quatrième niveau soit : quatre mille quatre cent dix neuf / cent millièmes4.419/100.000.-
- Appartement de type B au premier niveau :
mille quatre cent et dix / cent millièmes.....1.410/100.000.-
- Appartement de type B au cinquième niveau.
mille huit cent quatre vingts / cent millièmes..1.880/100.000.-
- Appartements de type C. chacun : neuf cent septante six / cent millièmes.
Trois appartements de type C. sis au deuxième, troisième et quatrième niveau, soit ensemble :
deux mille neuf cent vingt huit / cent millièmes2.928/100.000.-
- Appartement de type C. au premier étage.
neuf cent et sept / cent millièmes907/100.000.-
- Appartement de type C. au cinquième étage :
neuf cent et neuf / cent millièmes909/100.000.-
- Soit ensemble : vingt mille trois cent et quatre cent millièmes20.304/100.000.-
- Appartement de type D., chacun : mille cinq cent quatre vingt trois / cent millièmes.
- quatre appartements de ce type sis au premier, deuxième, troisième et quatrième niveau, soit ensemble : six mille trois cent trente deux / cent millièmes6.332/100.000.-
- Un appartement de type D. au cinquième étage :
deux mille cinquante trois / cent millièmes.....2.053/100.000.-
- Appartement de type E. chacun : mille cinq cent et vingt / cent millièmes.
- Trois appartements de ce type E sis au deuxième troisième et quatrième niveau, soit ensemble :
quatre mille cinq cent soixante / cent millièmes4.560/100.000.-
- Un appartement de type E. au premier étage.
mille quatre cent et quinze / cent millièmes..1.415/100.000.-
- Un appartement de type E, au cinquième étage.
mille cinq cent et vingt / cent millièmes.....1.520/100.000.-
- Un appartement de type E. au sixième étage :
mille quatre cent trente huit / cent millièmes1.438/100.000.-

Appartement de type F. chacun : mille deux cent cinquante quatre / cent millièmes.

- Quatre appartements de type F. sis au premier, deuxième, troisième et quatrième niveau, soit ensemble : cinq mille seize / cent millièmes5.016/100.000.
- Un appartement de type F. au cinquième étage. mille cent et cinq / cent millièmes1.105/100.000.
- Un appartement de type F. au sixième étage. mille cent trente et un / cent millièmes1.131/100.000.

Appartement de type G. chacun mille cinq cent quatre vingt deux / cent millièmes.

Quatre appartements de ce type G. sis au premier, deuxième, troisième et quatrième niveau, soit ensemble : six mille trois cent vingt huit / cent millièmes6.328/100.000.

- Un appartement de type G. au cinquième étage soit : mille cent et treize / cent millièmes.....1.113/100.000.

Total : trente deux mille onze / cent millièmes. 32.011/100.000

- Appartement de type H, chacun : mille quatre cent vingt six / cent millièmes.
- Quatre appartements de type H sis au premier, deuxième, troisième et quatrième niveau, soit ensemble : cinq mille sept cent et quatre / cent millièmes5.704/100.000.
- Appartement de type I.; chacun : mille cinq cent cinquante et un / cent millièmes.
- Quatre appartements de ce type sis au premier, deuxième, troisième et quatrième niveau, soit ensemble : six mille deux cent et quatre / cent millièmes6.204/100.000.
- Un appartement de type H au cinquième étage. soit mille sept cent septante quatre / cent millièmes1.774/100.000.
- Un appartement de type I au cinquième étage. soit mille trois / cent millièmes1.003/100.000.

Soit ensemble : quatorze mille six cent quatre vingt cinq / cent millièmes14.685/100.000.

Total général : soixante sept mille / cent millièmes. 67.000/100.000.

SECTION IV. - - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX GARAGES-MAGASIN

Ces parties communes sont divisées en cent mille / cent millièmes (100.000/100.000).

Elles ont été décrites au Chapitre III; section A et section C.

La quotité de celles-ci, attachée à chaque emplacement pour voiture, box, réserve ou atelier, est déterminée forfaitaire-

Douzième rôle.

par SO.PRO.CO. en considération de la superficie de chacun de ceux-ci, comme il suit : (il est également tenu compte des rez de chaussée commerciaux, pour l'établissement des quotités ci-après) :

- Garage 1. - sept cent septante / cent millièmes.770/100.000.
- Garage 2. cinq cent trente / cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 3. cinq cent trente / cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 4.- cinq cent trente / cent millièmes....530/100.000.
- Garage 5. cinq cent trente / cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 6. cinq cent trente / cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 7. cinq cent trente / cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 8. mille quatre cent cinquante / cent millièmes.....1.450/100.000.
- Garage 9. cinq cent trente : cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 10.cinq cent trente / cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 11. cinq cent trente/cent millièmes.....530/100.000.
- Garage 12. six cent septante/cent millièmes.....670/100.000.
- emplacement 13.cinq cent trente/cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 14.cinq cent trente/cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 15.cinq cent trente/cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 16.cinq cent trente/cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 17.cinq cent trente/cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 18. cinq cent trente/sent millièmes.530/100.000.
- emplacement 19. dix mille cinq cents / cent millièmes mille cinquante / cent millièmes.....10.500/100.000.
- emplacement 20. sept cent trente/ cent millièmes..730/100.000.
- emplacement 21. cinq cent trente/ cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 22. cinq cent trente/cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 23. cinq cent trente/cent millièmes..530/100.000.
- emplacement 24. six cent dix/cent millièmes.....610/100.000.
- emplacement 25. six cent dix/sent millièmes.....610/100.000.
- emplacement 26. six cent dix/cent millièmes.....610/100.000.
- emplacement 27. six cent dix/sent millièmes.....610/100.000.
- emplacement 28. trois cent nonante / cent millièmes390/100.000.
- emplacement 29. quatre cent cinquante / cent millièmes450/100.000.
- emplacement 30. quatre cent septante / cent millièmes.....470/100.000.
- emplacement 31. six cent vingt/cent millièmes....620/100.000.
- emplacement 32. sept cent / cent millièmes.....700/100.000.
- emplacement 33. sept cent / cent millièmes.....700/100.000.
- emplacement 34. sept cent / cent millièmes.....700/100.000.
- emplacement 35. sept cent / cent millièmes.....700/100.000.
- emplacement 36. cinq cent septante / cent millièmes570/100.000.
- emplacement 37. cinq cent septante / cent millièmes.....570/100.000.
- emplacement 38. cinq cent septante / cent millièmes570/100.000.
- emplacement 39. cinq cent septante / cent millièmes570/100.000.

- emplacement 40. sept cent quatre vingts/ cent
millièmes780/100.000.-
- emplacement 41. six cent septante / cent
millièmes670/100.000.-
- emplacement 42. sept cent quatre vingts/
cent millièmes780/100.000.-
- Magasin 1. deux mille sept cent seize / cent
millièmes2.716/100.000.-
- Magasin 2. quatre mille soixante neuf /
cent millièmes4.069/100.000.-
- Magasin 3. trois mille cent vingt six /
cent millièmes3.126/100.000.-
- Magasin 4. trois mille sept cent cinquante
quatre / cent millièmes3.754/100.000.-
- Magasin 5. vingt et un mille cinq cents /
cent millièmes21.500/100.000.-
- Magasin 6. six mille six cent cinquante
quatre / cent millièmes6.654/100.000. -
- Magasin 7. trois mille cinq cent soixante
et un / cent millièmes3.561/100.000.-
- Magasin 8. trois mille neuf cent soixante-
neuf / cent millièmes3.969/100.000.-
- Magasin 9. huit mille cinq cent soixante-
huit / cent millièmes8.568/100.000.-
- Magasin 10. quatre mille cent quarante -
cinq / cent millièmes4.145/100.000.-
- Magasin 11. trois mille cinq cent nonante
et un / cent millièmes3.591/100.000.-
- Magasin 12. trois mille trois cent septante
trois / cent millièmes3.373/100.000.-
- Magasin 13. deux mille sept cent soixante-
neuf / cent millièmes2.769/100.000.-
- Magasin 14. deux mille trois cent et quin-
ze / cent millièmes2.315/100.000.-

Soit ensemble : cent mille / cent 100.000/100.000.-
millièmes .

SECTION V. - - PARTIES COMMUNES SPECIALES EVENTUELLES.

Comme il est dit supra, il s se pourraient que certaines parties et certains appareillages y décrits soient à l'usage de plusieurs biens privatifs distincts.

Dans ce cas, ils constitueraient une partie commune spéciale à ceux-ci et leur régime ainsi que leur répartition entre les propriétés privées auxquelles il seraient communs, sont fixés souverainement par SO PRO CO au moment de la signature de l'acte notarié de vente de la première de ces propriétés, lequel acte, dans ses dispositions relatives à la division de ces parties communes, aura la valeur d'un acte de base complémentaire, opposable aux futurs acquéreurs des biens privatifs auxquels ces parties communes spéciales seront attachées; les

Treizième rôle.

dits acquéreurs devront reconnaître dans leur titre d'acquisition qu'ils sont au courant de cet acte de base complémentaire et qu'ils y donnent leur entière adhésion.

CHAPITRE V. - REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE.

A.- GENERALITES :

Le Quartier rue Neuve à Régier par SO PRO CO est destiné à la vente des biens privatifs; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales et/ou spéciales. La construction une fois achevée, il sera procédé par les soins de la S.P.R.L. SO.PRO.CO. à la vente des biens privatifs construits.

Cependant les amateurs qui se présenteraient avant la construction ou au cours de celle-ci, auront au moment où ils feront l'acquisition des quotités dans le sol, à conclure avec la dite société un contrat d'achat portant :

- a) sur le gros-oeuvre des parties communes et des parties privatives;
- b) sur le parachèvement des dites parties communes et privatives.

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir entre parties son objet sera le gros-oeuvre commun et le / ou les biens privatifs tels qu'ils figureront aux plans ci-annexés, sous réserves de modifications éventuelles.

La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au Règlement Général de Copropriété.

Le prix de vente du bien privatif, comprenant le coût de la cave éventuelle sera également fixé à ce moment et constituera un forfait absolu.

En principe, le prix d'un bien privatif, comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (peintures et honoraires des architectes et ingénieurs compris) du dit bien avec le quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier descriptif susvisé.

Cependant, en vertu des conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens privatifs vendus soient réservés par l'acquéreur. Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

Pour tout acquéreur de bien privatif qui contractera en cours de construction, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition, la contre-valeur des travaux de gros-oeuvre ou de parachèvement effectués à ce moment, de même que le prix des quotités de terrain y rattachées et la T.V.A.

La construction sera faite sur base des clauses et conditions du cahier des charges, établi par Monsieur l' Architecte Julien SIMAR, prénommé.

Cependant, il pourra être apporté par le promoteur, des changements aux plans et aux cahiers des charges qui s'avèreraient utiles ou nécessaires et qui n'affectent pas la stabilité des batiments.

Un exemplaire de l' état descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Chaque acquéreur sera également censé parfaitement connaître les plans de l'ossature de la maçonnerie portante.

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire de biens privatifs ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et la société prénommée, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un des contractants.

L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs des biens privatifs à l'égard du constructeur, la société SO PRO CO comportera :

1) l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes.

2) l'obligation de faire construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté, ladite société s'engage dès à présent à construire et parachever le " Quartier rue Neuve " suivant les plans ci-annexés et cahiers des charges susvisés et à achever les travaux suivant les tranches et délais ci-après décrits :

1.- Résidence Napoléon : trois cent soixante cinq jours à dater de l'autorisation de bâtir pour les biens privatifs, dans les trois mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif pour les parties communes y afférentes. Toutefois, le cas fortuit découlant du terrain, le ~~terrain~~ délai sera prolonger de septante jours ouvrables pour cette Résidence.

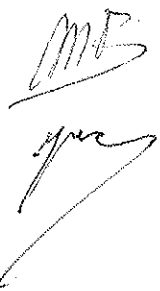
2. - Résidence Marie Thérèse : sept cents jours ouvrables à dater de l'autorisation de bâtir pour les biens privatifs et dans les trois mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif pour les parties communes y afférentes.

3.- Résidence Montparnassé : mille jours ouvrables à dater de l'autorisation de bâtir pour les biens privatifs et dans les trois mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif pour les parties communes y afférentes.

4.- Galerie commerciale : mille jours ouvrables à compter de l'autorisation de bâtir pour les biens privatifs et six mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif pour les parties communes y afférentes.

REMARQUE = En ce qui concerne les magasins et appartements, les engagements particuliers pris par convention ou signature de l'acte authentique de vente supplantent les délais précités.

Quatorzième rôle.



A l'expiration de ces délais, tous travaux seront entièrement terminés.

Toutefois, le délai de parachèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure tels que la grève générale ou parfois le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur.

En ce qui concerne les biens privatifs, le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur lequel fixera la durée de cette prolongation.

Les acquéreurs de biens privatifs; seront à l'égard du constructeur les Maîtres de l'ouvrage. En ces qualités, ils se trouveront dans la même situation que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds.

En conséquence :

a) les taxes de bâtisses éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

b) les maîtres de l'ouvrage auront vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds, mais dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter dans la même proportion que celles de leurs droits dans les parties communes.

c) il n'y aura aucune solidarité entre les co-constructeurs vis-à-vis du constructeur pour les obligations découlant de leur contrat d'achat.

d) les ayants cause et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage seront tenus, solidairement et indivisiblement vis-à-vis des co-propriétaires, des obligations contractées envers le constructeur.

La cessation de l'activité du constructeur, qu'elle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat d'achat, ses ayants droit, ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat. L'Architecte du Complexe a la direction et la surveillance des travaux de construction des biens privatifs jusqu'à la prise de possession par les propriétaires après agrégation provisoire des biens. Le propriétaire qui voudrait recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers, notamment pour des travaux de finition, est tenu d'en aviser SO PRO CO et de prendre accord avec elle, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect de l'organisation du chantier; les ouvriers chargés de travaux de finition devront être agréés par SO PRO CO.

Seuls, les représentant de la société constructeur, l'architecte et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si des propriétaires voulaient visiter celui-ci, ils devront y être autorisés spécialement par SO.PRO.CO., ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

PAIEMENTS /

Les acquéreurs d'un bien privatif payeront au constructeur le montant du prix convenu outre le montant de la taxe à la valeur ajoutée y relative, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral d'un intérêt au taux de huit francs, pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que le constructeur sera autorisé à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira en sa faveur depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente, un intérêt au taux de six francs, pour cent l'an brut.

AGREATIONS :

1. Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé sera dressé contradictoirement par l'architecte et l'acquéreur ou son mandataire dans le but de faire apparaître les manquants, travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter. La réception définitive devra être effectuée dans les six mois au plus tard de la réception provisoire ou par l'exécution correcte des travaux stipulés sur le procès-verbal de réception provisoire précédemment dressé.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci, emportera agréation définitive du bien privatif, cette agréation sera constatée par une mention bilatérale au pied du dit état des lieux. L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux; toute occupation antérieure à celui vaudra de plein droit, agréation définitive et dégagera

Quinzième rôle.

1. Architecte et SO PRO CO constructeur, de toutes obligations et de toutes responsabilités sauf ce qui est ci-après.

2.- Quant à l'agréation des parties communes générales ou spéciales, elle sera acquise au terme d'une procédure identique, réalisée entre l'Architecte et SO PRO CO d'une part, le ou les mandataires désignés à cet effet par la première assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée ou du Centre, suivant le cas. La désignation de ces mandataires devra être portée à l'ordre du jour de la première assemblée générale.

SI, Dans les six mois de la réception du procès-verbal de réception provisoire, les acquéreurs n'ont pas signalé à l'architecte et à la société par pli recommandé, les manquements ou travaux rectificatifs à effectuer, tous les défauts ou manquements actés au procès-verbal de réception provisoire deviendront sans objet et la réception définitive sera considérée comme acquise de plein droit.

3.- Après agréation définitive des parties privatives ou communes, SO PRO CO ne sera plus tenue ~~envers~~ des vices apparents /..

conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Elle restera toutefois tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code Civil.

La garantie des vices cachés prend cours à la date de l'agrément provisoire. Elle est limitée au remplacement ou à la réparation des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

REMARQUES :

1°.- Ne pourront être considérées comme entravant une agrément, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

2°.- Les peintures intérieures des biens privatifs doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou de menuiserie soient constatées après un laps de temps plus, ou moins long.

Le constructeur est cependant tenu de réparer les mouvements importants qui pourraient éventuellement se produire.

Toutefois, la restauration des peintures (y compris les plafonds et papiers peints et menuiseries) ne peut être mise à charge du constructeur, lors de l'agrément définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou occupants de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agrément définitive.

DIVERS :

1.- Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement, seront à charge des acquéreurs des biens privatifs.

2.- La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privatifs; il en sera de même pour les raccordements.

3.- Sont à charge de SO PRO CO les frais de construction et d'aménagement des trottoirs, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux à l'eau alimentaire, à l'électricité et des raccordements généraux (tubages).

4.- Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à obtenir et maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux, afin d'éviter le travail des menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

5.- L'intention commune des parties aux présentes étant que le Complexe soit édifié sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des appartements, magasins, garages, constitutifs de ce Complexe et qui porteront chacun une quotité déterminées ci-avant dans les parties communes de l'immeuble,

relatifs aux équipements, sous peine de déchéance de la garantie normale prévue (ascenseur, chauffage, etc...)

5°.- Servitudes relatives au tunnel :

SD PRO CO s'engage expressément vis-à-vis de la ville de HERVE à affecter le bien vendu par cette dernière à la construction selon les conditions du permis de bâtir, et les instructions des autorités compétentes, de deux niveaux de parking en sous-sol.

Ceux-ci ainsi que le passage qui pourrait avoir lieu dans les dits niveaux auront le caractère privé.

Toutefois, comme il resteront accessibles au public, le personnel de la police y aura toujours accès.

SD PRO CO aura l'obligation de construire ses deux niveaux de manière telle qu'ils puissent supporter le charroi passant par la rue Neuve. Elle restera toujours responsable de la solidité dudit ouvrage. Elle maintiendra, en toute circonstance une parfaite liaison entre la surface supérieure du parking qui sert d'assiette à la rue à créer, et les fondations de celle-ci jouxtant ledit ouvrage afin d'assurer au revêtement de la rue toute sa stabilité voulue.

SD PRO CO permettra aux sociétés ou régies de distribution en eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution de poser sans frais, pour elles, leurs canalisations et cables à travers du premier niveau de parking en sous sol situé sous la rue Neuve à créer et se conformera pour la construction des deux niveaux de parking sous la dite rue aux prescriptions des sociétés et / ou régies dont question.

SD PRO CO permettra en tout temps l'accès aux canalisations et cables précités, aux délégués des sociétés distributrices et ce, sans frais, pour elles, aux fins d'entretien et de la réparation éventuelle des installations.

6°.- SD PRO CO se réserve à son profit les indemnités qui pourraient être dues à charge des futurs voisins qui feraient usage et / ou voudraient acquérir la mitoyenneté des murs, clôtures, fondations qui sont ou seraient édifiées.

Par le fait de leur acquisition, les futurs acquéreurs d'appartements et studios et leur successeurs universels ou particuliers, autorisent irrévocablement la comparante ou ses ayants droit à signer valablement à l'égard des tiers, tous documents relatifs aux cessions de mitoyenneté et d'en toucher le montant.

Les présentes dispositions ne peuvent engendrer pour la comparante aucune obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation, la reconstruction de ces murs, et clôtures, ni aucune responsabilité en dehors de celles qu'elle viendrait à souscrire aux termes des contrats de vente.

7°.- Il résulte du même acte que le passage couvert et découvert (galerie) le long de la façade de la rue Neuve, quoique étant construit sur l'assiette du Complexe et faisant partie de celui-ci, sera à l'usage du public. Il est en conséquence constitué sur le sol de cette galerie, une servitude de passage pour piétons au profit du Domaine Public.

8.- Les caves privatives ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir; l'état de nécessité sera décrété par le conseil de gérance.

9.- SO PRO CO se réserve expressément jusqu'à l'agrément définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol, dépendant des parties communes, aux Pouvoirs Publics, ou à toute société d'intérêt privé ou public, pour l'installation dans le Complexe de tous services de distribution au profit de celui-ci. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée ou avoir donné tous pouvoirs à SO PRO CO pour les représenter valablement à la conclusion du contrat. Une cabine haute tension et basse tension sera érigée aux frais de SO PRO CO pour l'établissement d'une cabine de transformation d'un courant électrique.

Ce local sera fermé par serrure fournie par la société distributrice et installée par elle, sera mis gratuitement à la disposition de la société distributrice qui y effectuera à ses frais l'aménagement de l'équipement électrique nécessaire.

SO PRO CO autorise la société distributrice à emprunter sa propriété pour poser les canalisations souterraines indispensables au raccordement haute tension de la cabine et aux départs basse tension vers le réseau de distribution.

Les diverses installations de la société distributrice seront conformes aux prescriptions légales en vigueur et resteront sa propriété exclusive. Les locaux occupés par les installations restent la propriété de SO PRO CO, la société distributrice renonce à toute prétention fondée sur l'existence d'un droit réel quelconque, notamment par l'effet de la prescription.

Le personnel de la société distributrice aura jour et nuit, accès direct aux dites installations et ne sera pas tenue de faire appel à une personne étrangère à ses services.

La société distributrice assurera, à partir du tableau basse tension de son installation, la mise à disposition des occupants du buildings, des départs nécessaires jusqu'à concurrence de quinze KWA par appartement.

Les cas particuliers nécessitant une puissance supérieure à quinze KWA seront examinés sur demande. Il reste bien entendu que les liaisons entre ces tableaux basse tension et les divers ~~des~~ appartements seront installées par et aux frais de SO PRO CO. Ces liaisons ne feront d'ailleurs pas partie du réseau de distribution de la société distributrice.

Le présent accord prend cours à sa signature, il aura une durée égale à l'existence de l'immeuble qui a nécessité les installations précitées. Pendant cette durée, tous les frais de modifications éventuelles des installations seront à charge de la partie qui les aura rendus nécessaires.

Dix-septième
rôle.



En cas de fusion d'une partie avec un tiers, en cas de cession ou de location du bien, en tout ou en partie, à un des tiers, chacune d'elles sera tenue d'imposer la continuation du contrat, soit au tiers avec lequel elle fusionnera, soit au tiers bénéficiaire de la cession ou location. Il y aura donc lieu d'imposer dans la ou les conventions de copropriété ainsi, que dans les baux, le respect des clauses du présent contrat.

10.- Lorsque tout ou partie de la terrasse ou toiture constituerait une ou des propriétés privées, celles ci seront grevées des servitudes nécessaires pour permettre à la dite terrasse ou toiture en vue de son entretien ainsi que de l'entretien et du nettoyage des conduits, gaines, et autres parties ou appareillages communs qui s'y trouveraient.

En outre, le ou les propriétaires devront toujours permettre l'accès à la dite terrasse ou toiture pour tous travaux d'entretien quelconques ainsi que pour permettre les emménagements ou déménagements au profit des biens privatifs du dit Complexe

SECTION C. - OBLIGATIONS DIVERSES.

Les obligations suivantes, constituant des charges, sont imposées à la copropriété et / ou aux propriétaires de biens privatifs.

1°.- est réservé au profit de SO PRO CO, le droit exclusif de placer ou de faire placer en son nom, et pour son compte ou part et pour compte de toutes personnes physiques et morales auxquelles SO PRO CO louerait ou affermerait ce droit, une ou plusieurs enseignes lumineuses ou non, sur la toiture de la Résidence, à condition que leur placement soit autorisé par les administrations compétentes et répondent à tous les critères de sécurité.

Il est encore précisé :

a) ces enseignes devront être placées de manière (notamment avec un recul suffisant par rapport aux façades des appartements du dernier étage) à ne pas occasionner d'inconvénients aux biens privatifs.

b) tous inconvénients réels que pourraient subir les copropriétaires du chef de l'existence et du fonctionnement d'enseignes devront être immédiatement supprimés par leurs propriétaires ou utilisateurs, à première demande formulée par le syndic ou le conseil de gérance, à peine de suppression du fonctionnement jusqu'au moment où satisfaction aura été donnée.

c) les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci; ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que le conseil de gérance aura le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.

d) ils devront en outre, assurer à leurs frais, tous risques quelconques pouvant résulter pour la copropriété de l'existence des enseignes lumineuses et d'en justifier au conseil de gérance.

Remarque :

Le Conseil de Gérance ou le syndic pourront, à tout moment, s'assurer que les conditions ci-dessus sont réunies, prescrire toutes mesures conservatoires ou provisoires et suspendre le fonctionnement des enseignes en cas d'infraction.

2°.- Les propriétaires et / ou utilisateurs de la toiture ou terrasse auront à pourvoir à l'entretien de la garniture de celle-ci, suivant les prescriptions de l'assemblée générale des copropriétaires et celles qui émaneraient des pouvoirs publics.

3°.- L'éclairage et la décoration des magasins et des locaux à usage de bureaux, commerces, ou à destination culturelle devront toujours être suffisants et de bon goût et conformes aux dispositions adoptées par l'assemblée générale de l'entité " magasins " même si les locaux ci-dessus désignés ne font pas partie de cette entité. En cas d'infraction, le conseil de gérance du Complexe devra prendre toutes mesures appropriées.

4°.- D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales notamment à celles traversant les biens privatifs ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privatifs seront réparés aux frais de la copropriété.

CHAPITRE VII - HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION.

Si, avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien privatif acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de SO PRO CO et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes qui resteraient dues au constructeur sur les prix, intérêts, T.V.A. , et frais et il devra en faire délégation au profit de SO PRO CO.

En conséquence, SO PRO CO devra être autorisée à percevoir directement le produit dudit emprunt au fur et à mesure des exigibilités de paiements convenues, pour l'affecter exclusivement au paiement des travaux effectués ou restant à effectuer pour compte de l'emprunteur.

Nonobstant l'autorisation d'emprunteur donnée par SO PRO CO l'emprunteur sera tenu du paiement, de ses deniers personnels des sommes exigibles aux échéances fixées et notamment de celles payables lors de la réception provisoire et de la prise de possession du bien, même si l'échelle de mise à la disposition de l'emprunteur des fonds à lui prêtés, ne cor-

Dix-huitième
rôle.

respondait pas aux exigibilités conventionnellement prévues dans la convention de vente et/ ou dans l'acte de vente.

~~7 CHAPITRE VIII - RENONCIATION A ACCESSION.~~

~~2 La construction du Quartier Rue Neuve étant faite sur une
3 parcelle de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de
4 biens privatifs, deviendra la copropriété forcée en indivision
5 permanente des copropriétaires, il y aura, pour autant que de
6 besoin dans chaque acte de vente, d'une part, renonciation par~~
CHAPITRE VIII. - REGLEMENT GENERAL DE CO PROPRIETE.

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division de l'immeuble à la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du dit Complexe ainsi qu'à la vie en commun SO PRO CO a établi un Règlement Général de Copropriété qui est annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes les clauses et conditions y contenues.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété. Si, pour une cause quelconque, les bâtiments venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du complexe ou d'une des entités le constituant) le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant au moins les quatre vingts pour cent des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre vingt cinq pour cent des voix.

Ce règlement est composé de STATUT REEL et du REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

A. - STATUT REEL.

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du Complexe ou de l'entité spécialement et exclusivement intéressée, suivant le cas (s'il y avait doute, la décision devra être prise par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du dit(Centre) lire : Complexe) réunissant au moins les quatre vingts pour cent des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des quatre vingt cinq pour cent des voix.

B. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du Complexe et aux détails de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modification que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majo-

rité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir. Ces modifications ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble. Elles seront portées à la connaissance de tous les copropriétaires auxquelles les textes modifiés seront notifiées dans leur nouvelle rédaction.

REMARQUE :

Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance sans déplacement, auprès de la Gérance du Complexe, de l'Acte de Base, du Règlement Général de Copropriété et des rapports des assemblées générales dudit Complexe, ou des entités qui le composent.

OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DIVERS.

1.- Les acquéreurs devront s'engager et s'obliger expressément A) à continuer toutes les polices d'assurances qui auront été contractées par la société SO PRO CO pour couvrir tous risques quelconques à l'immeuble.

b) à poursuivre tous contrats d'entretiens de fourniture de mazout ou autres combustibles qui auraient été souscrits par le constructeur.

2.- Des enseignes lumineuses ou autres pourront être placées sur les façades de l'immeuble par les propriétaires des magasins du rez-de-chaussée. Toutefois, ces enseignes devront se limiter à la partie supérieure des garde corps des balcons ou vingt cinq centimètres sous les fenêtres du premier étage. Ces enseignes peuvent également être placées sur les balcons et sur les pans de murs aveugles avec une distance minimum de un mètre depuis les baies les plus proches.

Lors de disposition particulière ou spéciales pour la pose d'enseignes, l'architecte et / ou SO PRO CO seront seuls juges afin d'autoriser ou d'interdire la pose de ces enseignes qui ne peuvent toutefois créer un préjudice valable aux riverains.

3.- Les clefs nécessaires et prévues pour chaque acquéreur seront délivrées par SO PRO CO lors du paiement intégral du prix de l'acquisition et des frais qui en découlent (T.V.A. etc...)

4.- Toutes les parties communes devront être tenues dans un état d'habitabilité parfait et dans l'unité (façades).

5.- Les appartements vendus seront à usage résidentiel, à l'exception des biens au premier étage qui pourraient être à l'usage de bureau et les rez de chaussée à usage commercial; Ce premier étage ne peut toutefois comprendre de débit de boissons, ou tout autre commerce dont l'utilité serait susceptible de dégager des odeurs fortes.

L'acquéreur du rez de chaussée s'engage en outre à garder ou à faire observer un parfait équilibre de son local magasin.

Dix-neuvième
et dernier rôle.

6.- Les travaux, conditions de paiement et autres conditions sont repris dans une annexe intitulée " conditions générales de vente " signée ne varietur par le comparant et qui fait partie intégrante du présent acte de base.

DISPOSITIONS FINALES.

1.- FRAIS : Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base proprement dit constitue la première charge commune, et seront portés en compte de chaque propriétaire lors de son acquisition au prorata du nombre de cent millièmes qu'il possède par chacun d'eux.

2.- LA TAXE DE BATISSE éventuelle qui serait enrolée par la ville de HERVE sera considérée comme une obligation commune à charge des futurs propriétaires, de biens privatifs et supportés par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les Autorités Administratives, soit en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

3.- ELECTION DE DOMICILE. Pour l'exécution des présentes, tous propriétaires occupants, usagers ou détenteurs d'un droit réel sur un bien privatif sont toujours censés avoir fait élection de domicile en l'étude de Maître Jean Marc Collette Notaire soussigné, où toutes notifications, sommations et assignations peuvent leur être valablement faites. Cependant, il sera toujours loisible, notamment aux organes du Complexe, de s'adresser à leur domicile réel.

4.- DISPENSE D' INSCRIPTION D' OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quoi que ce soit lors de la transcription des présentes.

5. - ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifié avoir identifié les comparants aux présentes au vu des documents prescrits par la loi.

6. (DECLARATION POUR LA PERCEPTION DES DROITS D' ENREGISTREMENT)

Le Notaire soussigné certifie et déclare avoir donné lecture aux parties de l'article deux cent et trois du Code des Droits d' Enregistrement.

DONT ACTE.

Fait et passé à HERVE, en notre étude, rue de la Station, n° 33.

Lecture faite de tout ce qui précède, les comparants ont signé le présent acte ainsi que Nous Notaire après avoir approuvé la rature de neuf mots et six lignes nuls.

Enregistré à HERVE le sept juillet 1900 septante sept

229 Fol. 48 Case 14 dix neuf rôles - renvoi

Reçu : deux cent vingt cinq francs

225, le Receveur ai