

numéro 14.

Sa succession, pour la part du défunt dans la propriété ci-avant décrite, a été recueillie pour la totalité en plei-

CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIETE.

1) L'acte prévanté reçu par le notaire Bruyère à Mont-sur-Marchienne, le trois juin mil neuf cent quarante-deux stipule ce qui suit sous le titre : "Exonération minière".

" En un acte avvenu devant Maître Ruffin Lambert, notaire à Jumet, en date du dix-huit septembre mil neuf cent huit, intervenu entre Monsieur Feuillen Robbe de Charleroi et la Société Anonyme des Charbonnages de Sacré Madame ayant son siège à Dampremy il est littéralement reproduit ce qui suit :

" "Les travaux souterrains de la Société Anonyme des Charbonnages de Sacré Madame ont occasionné et peuvent encore produire à l'avenir des dégradations à cet immeuble."

" Monsieur Robbe ayant réclamé à la dite société la réparation du dommage causé et les indemnités qu'il croit lui être dues et les parties voulant éviter toute contestation et difficultés tant actuellement que pour le passé et dans l'avenir ont fait et arrêté la convention transactionnelle suivante :

" Moyennant une somme de six mille francs qui vient de lui être payée à l'instant par Monsieur Passelecq es-qualité, avec les deniers de la dite société, dont quinze cents francs pour réparations et travaux faits ou à faire et quatre mille cinq cents francs pour moins value, Monsieur Robbe

"reconnait avoir été indemnisé à son entière satisfaction de
"tout dommage qui a pu être causé à ce jour et qui pourrait
"être causé à l'avenir à la propriété ci-avant désignée, par
"les travaux de la dite société, exécutés à ce jour ou qui
"le seraient par la suite de quelque chef ou de quelque na-
"ture que ce soit et en quelque temps qu'il survienne, notam-
"ment à raison des lézardes, dégradations, moins-values et dé-
"préciation dont la susdite propriété est ou serait affectée,
"de même que pour privation de jouissance, perte de loyers
"et caetera.

" En outre et pour atteindre plus efficacement le but des
"stipulations qui précèdent il est convenu que l'immeuble
"dont s'agit est soumis envers les mines de la société pré-
"nommée pour leur usage et utilité à la servitude de souffrir
"tous les dommages indiqués ci-dessus. De plus Monsieur Rob-
"be s'engage pour lui et ses successeurs, en cas de vente du
"dit immeuble à faire mentionner la présente convention dans
"l'acte de vente et à en imposer le respect et l'exécution
"à l'acquéreur sous peine le cas échéant de tous dommages in-
"térêts.

" Il a été stipulé que la convention qui précède s'applique
"à toute la propriété prédésignée et par suite tant au ter-
"rain qu'aux constructions qui existent déjà et à celles qui
"pourraient être érigées à l'avenir."

2) L'acte d'échange prévanté reçu par le notaire soussigné le
dix-sept octobre mil neuf cent soixante-six stipule ce qui
suit sous le titre "CONDITIONS SPECIALES RELATIVES A CETTE
PROPRIETE" :

" Aux termes d'un acte de base reçu par Maître Henri DINCQ,
"notaire à Gosselies, en date du dix-sept janvier mil neuf
"cent soixante-six, les comparants aux présentes ont créé sur
"le bien ici vendu une servitude réelle de passage dans les
"conditions suivantes :

" SERVITUDE REELLE ET PERPETUELLE DE PASSAGE.

" Les comparants déclarent établir sur la parcelle de ter-
"rain réservée au "Bloc II" une servitude de passage réelle,
"gratuite et perpétuelle au profit du "Bloc I". Cette ser-
"vitude est figurée sous lettres A.B.C. et D. et teintée rou-
"ge à l'exception des parties teintées bleues au plan dressé
"par les architectes Philippe Biernaux et Pierre Raucq pré-

"nommés en date du vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-cinq. Cette servitude de passage, délimitée comme indiqué à ce plan, sera constituée par des bandes ou rampes de roulement pour voitures et autres véhicules afin de permettre à ceux-ci l'accès des garages constituant chacun des quatre niveaux du bloc I. Les frais d'érection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction éventuelle des dites rampes ou bandes de roulement sont uniquement à la charge des propriétaires indivis des parties privatives du dit bloc I.

" La construction de ces rampes est en outre figurée au même plan des architectes Biernaux et Raucq, par une coupe longitudinale sous teinte rouge sous les lettres A.B.C.D.E.F.G. reprenant également les cotes de l'encombrement de passage réservé aux véhicules (hauteur)".

Les époux MURARI-DUTRON comparants déclarent tant en nom personnel que pour compte et au nom des futurs propriétaires indivis du terrain de la propriété ci-dessus décrite et dans les conditions ci-après énoncées, vouloir construire à l'emplacement des constructions existantes sur la propriété dont question, un immeuble à locaux privatifs multiples, dénommé "RESIDENCE LES ALLIES" - Bloc II.

PLANS.

Les plans de l'immeuble à ériger et dénommé "Résidence Les Alliés" Bloc II ont été dressés par les architectes Philippe Biernaux et Pierre Raucq, dont les bureaux sont établis à Couillet, rue du Moulin, numéro 20, et qui sont actuellement et respectivement domiciliés à Marcinelle, Avenue Elisabeth, numéro 26 et à Couillet, rue du Moulin, numéro 20.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.

AUTORISATION DE BATIR.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi le seize décembre mil neuf cent soixante-six.

CAHIER DES CHARGES.

Un cahier des charges relatif à la construction de l'immeuble a été dressé par les architectes Biernaux et Raucq précités.

Il comprend :

Sonnerie et parlophone.
Installation particulière.
Locaux communs éclairés.

26. Marbrerie.
27. Cheminée décorative.
28. Chauffage.
29. Ascenseur.
30. Peintures.
31. Parachèvement des parties communes.
32. Nettoyage.
33. Réceptions.

Note.

DIVISION HORIZONTALE DE LA PROPRIETE.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, les comparants ont décidé de placer l'immeuble dont question sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, les comparants es-dites qualité nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble dont s'agit sous le régime de la copropriété, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Il est établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1. Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais il sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les ² déclarants déclarent opérer la division de l'immeuble comme suit :

comparants

au sous-sol : cinq caves numérotées de 1 à 5; un local "chaufferie"; un dégagement pour les compteurs et caves; un terre-plein non accessible où sont enfouies (suivant dispositions légales) des citernes de carburant.

au rez-de-chaussée : une entrée avec ascenseur; une entrée pour l'escalier; un accès aux caves et les accès des véhicules vers les garages. Ces derniers accès constituent une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de passage au profit du complexe immobilier dénommé "GARAGE LES ALLIES" Bloc I telle que cette servitude a été créée et établie suivant acte de base dressé par Maître Henri Dincq, notaire à Gosse-lies en date du dix-sept janvier mil neuf cent soixante-six.

au premier étage : un appartement à deux chambres portant le numéro 1.

au deuxième étage : deux appartements à une chambre numérotés 2 (façade à rue) et 3 (façade postérieure).

au troisième étage : deux appartements à une chambre numérotés 4 (façade à rue) et 5 (façade postérieure).

Ces diverses numérotations peuvent être combinées pour former l'ensemble de la propriété. Seul l'acte notarié consignera les lots établis (exemple : appartement numéro 2 et cave numéro 5.).

Chaque appartement comprend, outre ses parties privatives, une part proportionnelle indivise du terrain et des parties communes. Ces proportions établies en millièmes dans le présent acte de base serviront à la répartition de tous les frais communs ainsi qu'il est mentionné dans le règlement de copropriété dont question ci-avant.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée, dès ce moment, les appartements en fonds distincts suscepti-

bles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces locaux privatifs comporte :

- a) une partie en propriété privative et exclusive;
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui sont inséparablement rattachées.

La création de ces locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes; elles sont en copropriété ou indivision forcée.

Les locaux privatifs, qui sont constitués uniquement des appartements et des caves figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

REPARTITION DES MILLIEMES.

Chacune des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété exclusive possède une quote-part dans les parties communes, arrêtée comme suit :

<u>I. CAVES.</u>	<u>MILLIEMES.</u>
numéro 1. sous-sol.....	10.
numéro 2. sous-sol.....	19,50
numéro 3. sous-sol.....	13.
numéro 4. sous-sol.....	8,50
numéro 5. sous-sol.....	8,50
Total :	59,50

<u>II. APPARTEMENTS.</u>	<u>MILLIEMES.</u>
numéro 1. au premier étage.....	313,50
numéro 2. au deuxième étage (à rue)	161,50
numéro 3. au deuxième étage (derrière).	152.

numéro 4. au troisième étage (à rue).....	161,50
numéro 5. au troisième étage (derrière).....	<u>152.</u>
Total :	940,50

La quotité des parties communes attribuée comme indiqué ci-dessus à chaque partie privée (chaque appartement et cave) en forme l'accessoire.

Il est expressément et formellement stipulé que, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des parties privées, notamment à la suite de transformations et de modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, la ventilation des millièmes de propriété, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

ANNEXES A LA PRESENTE MINUTE.

Les comparants ont ensuite remis au notaire soussigné, pour être annexés à la présente minute, les documents suivants :

1° les divers plans relatifs à la construction de l'immeuble étant :

a) plan numéro 406, dossier 186, feuille numéro 1 : sous-sol, rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étage et toiture;

b) plan numéro 407, dossier 186, feuille 2 : façade principale, coupe et façade postérieure;

c) plan numéro 408, dossier 186, feuille 3 : situation et implantation.

Il est ici rappelé que la parcelle de terrain destinée à la construction du complexe immobilier dont il est question au présent acte de base est figurée et délimitée sous les lettres A.B.C.D. et dénommée "bloc II" en un plan dressé par les architectes précités en date du vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-cinq et que ce plan est resté annexé à un acte de base dressé par le notaire soussigné en date du dix-sept janvier mil neuf cent soixante-six.

2° Le cahier des charges dont il est question ci-avant, régissant la construction de l'immeuble avec description des travaux et des matériaux;

3° Le règlement de copropriété et d'ordre intérieur dont il est également question ci-avant.

Ces documents forment l'ensemble de l'acte de base de l'immeuble.

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. En conséquence, ces documents, dûment timbrés, demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés ne varietur par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

RESERVE DE MODIFICATION.

Il est ici entendu que les cotes figurant aux plans, ~~en ce qui concerne les garages~~, ne sont données qu'à titre indicatif et ne sont pas de rigueur. Le constructeur se réserve d'y apporter des modifications de détail sans qu'elles puissent constituer des changements importants.

Monsieur et Madame MURARI-DUTRON se réservent le droit de diviser autrement que ci-dessus prévu un ou plusieurs niveaux s'ils le jugent utile pour la vente sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais ils ne pourront jamais créer plus de deux appartements par niveau.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un niveau ne pourront subir aucun changement par niveau; la quotité indivise afférente éventuellement à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis, sera fixée au moment de la vente et uniquement dans l'acte de vente.

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

REGLEMENT DU DROIT D'ACCESSION.

Il est présentement fait observer que l'activité professionnelle des époux MURARI-DUTRON a pour objet en ordre principal l'entreprise de travaux de construction. Ils n'ont donc aucune volonté de devenir propriétaires à titre stable

des éléments privatifs ci-dessus déterminés; ils n'ont pas l'animus domini; les personnes qui ont la volonté de devenir propriétaires de ces éléments privatifs sont les amateurs qui se présenteront.

Pour donner une base indiscutable légale à la division ci-dessus en parties privatives et en parties communes, il est dès à présent stipulé que les futurs propriétaires des parties privatives et copropriétaires des parties communes seront censés se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article cinq cent cinquante-trois du Code Civil, cette cession visant tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun d'eux,

- 1) aux éléments privatifs ci-dessus déterminés dont ils auront l'entière et exclusive propriété;
- 2) aux quotités afférentes à ces éléments privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est dès à présent considérée comme faite, pour chacun d'eux à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice et réciproque des droits des autres.

RESERVE DE MITOYENNETE.

se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs des pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains, partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux époux MURARI-DUTRON de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les époux MURARI-DUTRON, leurs héritiers ou ayants-cause, ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Une fois vendus tous les éléments privatifs de l'immeuble, la réserve de droits réels de mitoyenneté ne pourra engendrer pour les époux MURARI-DUTRON, leurs héritiers ou ayants-cause, ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque sous réserve de celle qu'établit l'article 1.792 du Code Civil.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront se prêter gracieusement à tous les concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

En vue de préserver le bâtiment et de rendre plus aisées les conditions d'habitabilité de l'immeuble, le chauffage pourra être mis en marche par les époux MURARI-DUTRON quand ils le jugeront utile et nécessaire et ce, avant aucune réception.

Ces frais de chauffage seront à supporter par les copropriétaires des appartements chauffés en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes.

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE SPECIALE.

Les époux MURARI-DUTRON, comparants, déclarent que les pompes à essence dont l'emplacement est figuré au plan du rez-de-chaussée, de même que les tanks à carburant destinés à desservir ces pompes et qui sont enfouis dans le terre-plein figuré au plan du sous-sol seront leur propriété exclusive. Ils se réservent ici le droit pour eux, leurs héritiers ou ayants cause, d'installer et d'exploiter par eux-mêmes ou par d'autres cette distribution publique de carburant comme bon leur semblera sans devoir décaisser aucune somme ni redevance, ni indemnité quelconque aux copropriétaires des appartements du complexe immobilier qui nous occupe. Ils ne devront également intervenir dans aucune des charges du dit complexe, même pas celles d'entretien, de réparation ou de reconstruction de cet immeuble.

Ce droit d'exploitation, en cet endroit, de pompes de carburant leur est ici réservé à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite sur l'emplacement figuré au dit plan. Cette servitude pourra faire l'objet de toute mutation ou cession à titre onéreux ou gratuit.

Toutefois, ils seront tenus de souscrire les assurances d'usage pour ce genre d'exploitation et devront supporter seuls les risques, charges et frais généralement quelconques de leur susdit commerce.

Ils ne pourront également entraver le passage des rampes d'accès aux garages, ni le passage d'accès aux appartements,

si ce n'est pendant le temps nécessaire à l'installation la réparation l'entretien ou le remplacement et l'enlèvement du matériel nécessaire à l'exercice du droit réservé ci-avant

ni nuire d'aucune manière aux propriétaires des garages du bloc I et des appartements du présent complexe immobilier.

Le notaire soussigné atteste et certifie :

- 1) L'identité des comparants ainsi qu'elle est établie ci-dessus au vu des documents officiels de l'Etat Civil;
- 2) Avoir donné aux parties qui le reconnaissent lecture des dispositions de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution ultérieure des présentes, les comparants déclarent faire élection en leur domicile.

FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

Les frais du présent acte de base et de ses annexes sont à la charge des comparants à savoir les époux

DONT ACTE.

Fait et passé à Gosselies, en l'Etude.

Lecture faite, les parties comparant~~es~~ ont signé avec Nous Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré à Gosselies, le 28 décembre 1967.

Volume 431, folio 97, case 11, sept rôles, trois renvois.

Reçu cent cinquante francs.

Le Receveur (s) R. Wiaux.