

N° 1072

Du 24 Janvier 1974.

1



L'an mil neuf cent septante-¹~~trois~~²~~le~~ quatre ^{le}vingt quatre ^{le}vingt quatre ^{le}vingt quatre
Pardevant Maître Jean-Paul LEDOUX, notaire de résidence
à DURBUY et Maître Emmanuel PONCELET, notaire de résidence
à NASSOGNE.

ONT COMPARU :

1 - Monsieur Joseph-Auguste BREULET, Agent d'Affaires,
né à Marche-en-Famenne, le trente-un octobre mil neuf cent
vingt, demeurant et domicilié à Champlon-Ardenne, grand
rue, numéro 115.

2 - Monsieur Jean-Alfred-Joseph DESERT, Assureur, né
à Rendeux, le deux septembre mil neuf cent dix-sept et son
épouse qu'il assiste et autorise Madame Emilia-Joséphine-
Ghislaine HENRY, institutrice, née à Marenne, le quinze
janvier mil neuf cent vingt-sept, demeurant ensemble et
domiciliés à Marche-en-Famenne, allée du Monument, numéro
10, époux mariés sous le régime de la communauté réduite
aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage, reçu par
le notaire Philippe Bourguignon, à Marche-en-Famenne, le
trente-un août mil neuf cent cinquante-un.

3 - Monsieur Léon-Adolphe MOLEHANT, entrepreneur et
gérant de société, né à Marche-en-Famenne, le quatorze dé-
cembre mil neuf cent trente-trois et son épouse qu'il as-
siste et autorise Madame Mireille LAROCHE, ménagère, née
à Etterbeek, le vingt-huit septembre mil neuf cent qua-
rante-quatre, demeurant ensemble et domiciliés à Marche-
en-Famenne, Thier des Corbeaux, numéro 12, époux mariés
sous le régime de la séparation de biens avec adjonction
d'une société d'acquêts aux termes de leur contrat de maria-
ge reçu par le notaire Jean-Pierre VAN BENEDEN à Schaerbeek,
en date du vingt-trois janvier mil neuf cent soixante-trois.

Tous dénommés ensemble dans le présent acte par les
termes " LE PROMOTEUR ".

Lesquels nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit
l'acte de base d'un immeuble à construire sur les biens
dont la description suit.

Préalablement, ils ont fait l'exposé suivant :

CHAPITRE I - EXPOSE PREALABLE :

Les comparants sont propriétaires des biens ainsi dé-
crits dans leur acte d'acquisition :

VILLE de MARCHE-en-FAMENNE :

Une propriété sise entre la Chaussée de Rochefort et
la Place aux Foires, cadastrée ou l'ayant été section A,

Premier rôle .

S 756693

1) Maison d'habitation sise chaussée de Rochefort, numéro 17, cadastrée numéro 479t pour une contenance de deux ares dix centiares.

2) Maisonnée sise même rue, numéro 19, cadastrée numéro 479L pour une contenance de nonante-cinq centiares.

3) Garage sis Place aux Foires, cadastré numéro 479V pour une contenance de vingt-cinq centiares.

4) Jardin, sis même rue, cadastré numéro 479W pour une contenance de six ares quarante centiares.

5) Buanderie, même rue, cadastrée numéro 478R/2 pour une contenance de cinquante centiares.

Soit une contenance totale de dix ares vingt centiares.

PLAN DE MESURAGE

Le bien prédécrit a fait l'objet d'un plan avec procès-verbal de mesurage dressé le *vingt six mai mil neuf cent septante trois* par Monsieur Albert HEBRANT, géomètre expert immobilier à Champlon, lequel plan demeurera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et les notaires.

INDIVISION

La dite propriété appartient à concurrence d'un tiers indivis à la communauté existant entre les époux DESERT-HENRY, à concurrence d'un tiers indivis à la société d'acquêts existant entre les époux MOLEHANT-LAROCHE et à concurrence d'un tiers indivis à Monsieur Joseph BREULET.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants ont acquis la dite propriété dans les proportions sus-indiquées de Monsieur Jacques-Pierre VELGHE-LENELLE, docteur en médecine à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean PIERARD à Marche-en-Famenne, à l'intervention des notaires soussignés, le trois juillet mil neuf cent septante-trois, transcrit au bureau des Hypothèques à Marche-en-Famenne, le quatorze août mil neuf cent septante-trois, Volume 3772, numéro 22

A l'origine les dits biens appartenaient, savoir :

les parcelles 479t, 479V, 479W, et 478R/2 à Monsieur Charles-Eric LENELLE époux de Madame Léa-Marie-Armandine Ghislaine LAMBERT de Marche-en-Famenne, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire JADOT de Marche-en-Famenne en date du vingt juillet mil neuf cent dix-neuf.

- la parcelle 479L à la communauté ayant existé entre les époux LENELLE-LAMBERT précités, pour l'avoir acquis de Madame Marguerite-Marie-Louise RASKIN épouse de Monsieur Alfred-Célestin-Gilles TOUSSAINT de Marche-en-Famenne

aux termes d'un acte reçu par le notaire Dechamps de Marche-en-Famenne, le neuf février mil neuf cent soixante trois, transcrit au Bureau des Hypothèques à Marche-en-Famenne, le vingt et un février suivant, volume 3124, numéro 10.

Pégalement, cette parcelle n° 479L appartenait à Mademoiselle Marie-Henriette -Emma DAURON, de Liernux, et à Madame Joséphine DAURON, épouse de Monsieur François-Joseph RASKIN, de Marche-en-Famenne, pour l'avoir acquise indivisément aux termes d'un acte reçu par le notaire Mersch, de Marche-en-Famenne, le trois août mil neuf cent cinq.

Mademoiselle Marie DAURON est décédée le dix-neuf août mil neuf cent cinquante-neuf, laissant sa succession à sa nièce Marguerite RASKIN précitée, en vertu d'un testament olographe daté du premier août mil neuf cent quarante-cinq, enregistré à Marche-en-Famenne, le sept novembre mil neuf cent soixante, volume 104, folio 25, case 25.

Madame Joséphine DAURON est décédée à Marche-en-Famenne le vingt-quatre janvier mil neuf cent soixante-deux, laissant sa succession à sa fille Madame Marguerite RASKIN précitée.

Monsieur Charles LENELLE est décédé à Marche-en-Famenne, le sept juin mil neuf cent soixante-cinq, laissant sa succession pour un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit à son épouse survivante Madame LAMBERT en vertu d'une donation entre-époux reçu par le notaire Jadot de Marche-en-Famenne, le premier juin mil neuf cent trente-un et le surplus à son fils adoptif Monsieur Jacques-Pierre VELGHE-LENELLE précité.

Madame Léa LAMBERT est décédée à Marche-en-Famenne, le vingt-deux janvier mil neuf cent soixante-huit et sa succession a été recueillie par son fils adoptif, Monsieur Jacques-Pierre VELGHE-LENELLE précité.

CONDITIONS SPECIALES :

Dans l'acte reçu par le notaire Piérard, le trois juillet dernier, il est littéralement stipulé ce qui suit;

- " Le vendeur réserve pour Mademoiselle Ghislaine-Françoise-
- " Mariette DENIS, née à On, le deux mai mil neuf cent -
- " quatre, un droit d'habitation gratuit de la maisonnette
- " construite sur la parcelle numéro 479L et la jouissance
- " de la petite cour attenante.
- " Ce droit restera acquis à l'intéressée aussi longtemps
- " qu'elle occupera personnellement l'immeuble; une ab-
- " sence de plus de six mois y mettra fin.
- " Pour l'exercice de ce droit, il est convenu entre le
- " vendeur et les acquéreurs que le premier sera tenu
- " d'entretenir la maison, de prendre à sa charge, petites
- " et grosses réparations, de l'assurer contre l'incendie
- " et d'en supporter les contributions et les charges di-
- " verses.
- " Les acquéreurs sont expressément autorisés à enfoncer
- " des pieux Franki à la limite de la parcelle 479L, dans
- " la ruelle longeant la maisonnette, à gauche vue de



S 756699

Deuxième rôle .

Handwritten signatures and initials:
 L.B.
 J.H.
 L.H.
 W.

"la rue, ainsi que dans la petite cour derrière, mais
 "dans le prolongement de cette ruelle seulement.
 " Ces pieux seront destinés à servir de support aux étages
 " qui surplomberont la dite parcelle 479L. Ces travaux ne
 " donneront pas lieu à des indemnités pour troubles de
 " jouissance."

A ce propos les comparants déclarent qu'aux termes
 d'une convention en date du vingt-trois octobre mil neuf cent
 septante trois la dite demoiselle DENIS a renoncé à son
 droit d'habitation.

Aucune autre condition spéciale ni aucune servitude
 ne grève la dite propriété.

PROJET DE CONSTRUCTION

Le promoteur a l'intention d'édifier sur les biens
 prédécrits et après démolition des constructions existan-
 tes un immeuble à étages multiples qui sera dénommé "Rési-
 dence Les Marronniers", lequel comprendra sauf modifica-
 tion ultérieure : ~~un~~ sous-sol, un rez-de-chaussée, cinq
 étages types et un étage retrait.

Le promoteur a fait établir les plans du bâtiment à
 ériger par les soins de l'architecte, Monsieur Robert
 MICHIELS, demeurant à Bruxelles, Avenue Adolphe Lacomblé,
 inscrit au tableau de l'ordre des architectes du Brabant.

Les autorités compétentes ont délivré en date du dix-
 sept août mil neuf cent septante-trois le permis de bâtir
 dont une expédition restera ci-annexée.

Le promoteur dépose à l'instant entre nos mains huit
 plans dressés par le dit architecte ainsi qu'une note con-
 tenant l'analyse des dits plans.

Ces plans ainsi que la note resteront ci-annexés pour
 faire partie intégrante du présent acte après avoir été
 signé "ne varietur" par les parties et les notaires sous-
 signés.

Chapitre 2. - Création du régime juridique de l'immeuble.

En vue de la réalisation juridique de son projet sus-
 énoncé et de toutes les opérations juridiques futures
 concernant les parties constitutives de l'immeuble à éri-
 ger, le promoteur a déclaré vouloir placer la dite pro-
 priété sous le régime de la copropriété et de l'indivision
 forcée et vouloir procéder par les présentes et ses annexes
 à la division du complexe à ériger en partie privative,
 destinée à devenir propriété privée et en partie commune
 destinée à la copropriété ; le tout en exécution et con-
 formément à l'article cinq cent septante-sept bis du Code
 Civil.

En conséquence il est stipulé et décidé ce qui suit :

Le promoteur a arrêté un règlement général de copro-
 priété dans le but, notamment, de déterminer les droits
 de propriété et de copropriété afférents à l'immeuble,

deux
 venir à l'acte

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

d'établir le mode de gestion des parties communes et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les charges communes.

Ce règlement comporte :

1) le statut réel de l'immeuble qui règle, entr'autre, la division de la propriété, les obligations et droits relatifs aux parties privatives et aux parties communes, le service et l'administration, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions de ce statut et les servitudes qui peuvent en découler sont ou seront imposées à tous les copropriétaires présents et futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans les conditions que ce statut détermine. Celui-ci sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques;

Troisième rôle.

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble est au détail de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais 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 n'est susceptible de modifications que dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous déposent à l'instant le susdit règlement général de copropriété qui restera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte.

Chapitre 3 : Division de l'immeuble.

Premièrement : Création des entités distinctes-Renonciation au droit d'accession.

En vue de la réalisation en propriété privative des différents biens qui composeront la Résidence "Les Maronniers" et d'une compréhension nette et plus aisée de sa division et de sa description la Résidence "Les Maronniers" est ici divisée en quatre entités distinctes :

a) un ensemble dénommé bloc A, étant les six étages à construire, côté place aux Foires.

Les cinq premiers étages comprennent chacun quatre appartements ou flats dénommés type A1, A2, A3, et A4, à laquelle dénomination sera adjointe la numérotation par étage en chiffre romain; exemple: l'appartement A2 au troisième étage sera dénommé AIII2

Le sixième étage comprend deux appartements dénommés type AVI-1 et AVI-2.

b) un ensemble dénommé bloc B, étant les six étages à construire côté Chaussée de Rochefort.



S 756694

Handwritten notes and signatures:
 F3
 8/8
 4/6
 W
 10

Les cinq premiers étages comprennent chacun cinq appartements ou flats dénommés type B1, B2, B3, B4 et B5 à laquelle dénomination sera adjointe la numérotation par étage, en chiffre romain; exemple: l'appartement B2 situé au troisième étage sera dénommé BIII-2.

Le sixième étage comprendra ~~des~~⁵ appartements dénommés BVI-1 et BVI-2.

c) un ensemble étant l'entièreté du rez-de-chaussée qui comprendra des surfaces commerciales et des locaux à destination bancaire.

Font juridiquement partie de ce bloc C, une salle de coffres située dans les sous-sols faisant partie intégrante des locaux à destination bancaire, ainsi que certains locaux-cave situés également dans les sous-sols qui feront partie intégrante de certains magasins issus de la division des surfaces commerciales. (2) *W. C. 100 m. 100 m.*

Il est dès à présent précisé que certains magasins issus de la division des surfaces commerciales comprendront des locaux privatifs situés en entre-sol.

En outre, une surface spéciale d'une superficie d'environ ~~15,18~~¹⁶ mètres carrés restera provisoirement propriété privative du promoteur. Cette surface privative aura destination que le promoteur entendra lui donner quand bon il lui semblera.

Elle est indiquée au plan n° 2 et dans la note Analyse des Plans

d) un ensemble dénommé bloc D, étant l'entièreté (du ~~lieu~~) des sous-sol, à l'exception de certaines caves et de la salle des coffres. *les sous-sol comprennent des caves et des emplacements*

Le sous-sol comprendra une série de vingt-quatre emplacements de parking et une série de vingt-quatre caves.

En vue d'opérations juridiques diverses, chacun de ces appartements, flats, magasins, emplacements de parking ainsi que les locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol à destination bancaire, constituera une propriété distincte avec comme accessoires un certain nombre de fractions dans les parties communes dont question ci-après.

Les parkings et caves repris au bloc D ~~ne~~⁷ devront être réservés ~~à~~⁸ aux copropriétaires d'autres locaux dans le Résidence.

Le promoteur déclare que chacun de ces éléments privatifs formera avec ses accessoires une propriété distincte dont le propriétaire pourra disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'il pourra grever de droits réels.

Cette déclaration de volonté actée aux présentes crée dès ce moment, chacun des susdits ensembles en

q deux
renuie man

q deux
milles dix
huit centimètres
mille approuvé

q devaient leur
nombre sera fixé au
fin d'a mesure de
la division de surface
vite res l'huit de
conventions avec la
Mons. Renuie approuvé

Fonds distincts susceptibles d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tout contrat.

Chaque acquéreur par le fait de son acquisition cèdera aux autres copropriétaires le droit d'accession immobilière. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des acquéreurs aux locaux et appartements dont il se réserve ou acquière l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ce bien dans les parties communes.

Il résulte également de ce qui précède que l'aliénation d'un bien privatif comportera nécessairement l'aliénation simultanée de la fraction des parties communes qui en est l'accessoire. De même l'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un bien privatif greve également la partie commune qui y est inséparablement attachée.

Deuxièmement : Enumération et répartition des parties communes.

Il a été dit ci-avant, que chaque local privatif aura comme accessoire une fraction exprimée en quotité, dans les parties communes. Ces parties communes sont de trois catégories et seront décrites avec plus de précision dans les cahiers des charges des travaux dont question plus loin.

Quatrième rôle .

Les quotités attribuées à chaque partie privative sont fixées forfaitairement, et seront acceptées comme définitives par tous les copropriétaires, quelles que soient les modifications apportées ou qui seront apportées aux parties privatives, par amélioration, embellissement ou autrement.

La détermination de ces quotités entraîne en principe la fixation des droits, avantages et charges de chaque bien privatif dans les dites parties communes, Elle résulte du "Tableau des quotités" qui est présentement déposé par le promoteur, et qui restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaires.

La fixation des droits, avantages et charges de chaque bien privatif dans les biens communs dépendra ainsi de deux critères.

- 1) le bloc dont fait partie le bien en question.
- 2) les quotités attribuées à ce même bien suivant le "Tableau des quotités".

Exemple : l'appartement AIV-2 possède ~~80/10.000èmes~~ ^{seulement}

- 1) il participe à concurrence de ~~80/10.000~~ dans les frais occasionnés par les parties communes générales.
- 2) de même il participe à concurrence de ~~80/3.488~~ ²èmes dans les frais occasionnés par les parties communes



S 756695

Deux mille...
en un affaire

Septante-sept dix
mille... en un affaire

Septante-sept trois
aut q-alié... mille trois
et q-alié... sept dix mille

spéciales au bloc A.

3) Il participe à concurrence de ~~80/3.488èmes~~¹⁴ dans les dix pour cent de frais occasionnés par les parties communes aux blocs A B C (frais de galerie commerciale) ou dans les ~~quatre vingt~~¹⁵ pour cent de frais occasionnés par les parties communes aux blocs AD (frais d'ascenseur de la colonne A)

Les catégories des parties communes sont les suivantes :

~~A) Parties communes générales à tout l'immeuble.~~⁶

~~Il s'agit du terrain, assiette de la construction de la résidence ~~entre autre chose~~.~~⁷

~~B) Parties communes spéciales à chaque bloc.~~¹⁰

~~I Partie commune spéciale au bloc A~~¹¹

~~II Partie commune spéciale au bloc B~~¹²

~~III Partie commune spéciale au bloc C~~¹³

~~IV Partie commune spéciale au bloc D~~¹⁴

~~C) Parties communes combinées~~¹⁵

8 septante sept
trois mille trois
cent quatre vingt huit
millièmes
renvoi affann.
136 288
W M

8 septante
renvoi affann.
136 288
W M

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

A.- Parties communes générales à tout l'immeuble :

Il s'agit notamment des éléments suivants :

- 1)-le terrain servant d'assiette à la construction
- 2)-les travaux réputés le gros oeuvre avec en ordre principal l'ossature portante du bâtiment; cette ossature est constituée par les fondations, colonnes, voiles, poutres, hourdis en béton armé, et par les murs portants en maçonnerie; tous les éléments scellés à cette ossature ou lui servant de moule en font partie intégrante.
- le réseau d'égout depuis les sorties extérieures jusqu'aux embranchements particuliers à chaque bloc; il en est de même de toutes les canalisations.
- le local abritant les cabines haute et basse tension.
- le local d'entretien-consigne situé en sous-sol
- le local sanitaire situé en sous-sol, comprenant un water-closet complet et un vidoir.
- le dégagement en sous-sol, formant sas, ventilé par une grille située dans la galerie et obturé par une porte coupe-feu.

Cette énumération est purement exemplative; il faut y entendre tous les éléments qui sont d'une utilité quelconque à la généralité des copropriétaires.

Cinquième rôle .

B.- Parties communes spéciales à chacun des blocs A-B-C-D.

1) Parties communes à tous les locaux du bloc A.

A l'exclusion des éléments porteurs, il s'agit de tout ce qui n'est pas d'un usage strictement privatif ϕ Y sont compris :

- les boisseaux de cheminée, de vide ordures, les gainages et tourelles d'extraction, les colonnes de vidanges jusqu'à leur jonction à l'égout collecteur intérieur.
- les ~~boisseaux~~ ^{chassis} sandwich, verrières en béton translucides, ~~portes en façade~~ ^{échelles de secours}.
- les isolations acoustiques et thermiques.
- les canalisations diverses depuis leur piquage sur une conduite mère (partie commune générale) jusqu'aux compteurs individuels.
- le porche d'entrée de la galerie commerciale à la colonne A, avec ses éléments suivants : deux huisseries en glace trempée avec portes; le lambrisage des parois verticales dans lequel est serti un ensemble réunissant les boîtes aux lettres, le tableau de parlophones et ses sonneries; les sols, plinthes et tapis encastrés.
- le hall du rez-de-chaussée, isolé par une porte coupe-feu de la descente d'escalier vers le sous-sol (partie commune A-D)
- la cage d'escalier (sol, mur, rampe, verrières) avec la porte donnant accès à la cour intérieure (partie commune A-B); à chaque niveau d'étage, la cage d'escalier est isolée du hall commun par une verrière et par une porte coupe feu, et possède un poste incendie avec prise d'hydrant et dévidoir.

phi ou phi est dans les parties communes courantes. Remarque affranchir.

*J.P. 8/11
12/11
M
W
X*

- les locaux vide ordures : à chaque niveau d'étage, un local isolé par une porte dont l'accès se fait par la cage d'escalier, abrite la gaine d'évacuation; le vi-
doir est apparent dans le bloc D.
- les halls communs d'étage poursuivant les éléments de la cage d'escalier en murs, sol, plinthes et plafond, avec les portes palières et d'ascenseur ainsi que les armoires pour compteurs électriques.

Il est déjà précisé ici que sont parties communes au bloc A les quotités, exprimées en pourcentage, dans les parties communes combinées entre le bloc A et un ou plusieurs autres blocs; ces pourcentage et parties combinées sont détaillés plus loin sous un titre "parties communes combinées".

2) Parties communes à tous les locaux du bloc B

Elles comprennent et se composent, mutatis mutandis, des mêmes éléments évoqués et énumérés sous le titre précédent sub B. 4).

Le local vide-ordures de chaque niveau d'étage est cependant accessible par le hall commun de l'étage et non par la cage d'escalier.

3) Parties communes à tous les locaux du bloc C (GALERIE COMMERCIALE)

A l'exclusion des éléments porteurs, il s'agit de tout ce qui n'est pas d'un usage strictement privatif. ϕ
Y sont compris :

- isolation thermique et acoustique
- les canalisations diverses jusqu'aux compteurs individuels, les évacuations (chutes et décharges) jusqu'à l'égout collecteur intérieur.
- les bouches d'incendie
- les dômes d'éclairage : trois dômes à double enveloppe surmontent une coupole assurant l'éclairage zénithal du centre de la galerie.

Sont également parties communes au bloc C, les quotités exprimées en pourcentage, dans les parties communes combinées entre le bloc C et un ou plusieurs autres blocs.

4) Parties communes spéciales à tous les locaux du bloc D (Sous-Sol):

A l'exclusion des éléments porteurs, il s'agit de tout ce qui n'est pas d'un usage strictement privatif, ou propre à l'usage d'un autre bloc ou cité dans la partie commune emboîtée. Y sont compris :

- le dégagement formant sas, ventilé par grille de sol et obturé par une porte coupe-feu.
- les aires de roulage et la rampe avec les portes extérieures
- trois postes d'incendie avec prise d'hydrant et dévidoirs *au premier et au second sous-sol*

Sont également parties communes à ce bloc, les quotités exprimées en pourcentage dans les parties communes combinées entre ce bloc et un ou plusieurs autres.

C.- Parties communes combinées.

1) Entre les blocs A et B

La cour intérieure au niveau du premier étage, avec ses trottoirs et zones jardinières. Dans cette cour émergent les trois dômes éclairant la galerie commerciales, ainsi que deux dômes éclairant des locaux privatifs du bloc C; (ces dômes sont soit propriété commune du bloc C soit propriété privative)
La répartition des charges afférentes à cette cour se fait pour moitié (cinquante pour cent) à charge de chaque bloc A et B.

2) Entre les blocs A et D

Y sont compris :

- la cage d'escalier (colonne A) depuis la porte coupe-feu du hall d'entrée au rez de chaussée, jusqu'au niveau du sous-sol, avec ses resserre et dégagement
 - la cabine de l'ascenseur (colonne A) avec sa machinerie et tous les éléments nécessaires à son fonctionnement.
- Les charges afférentes à cet ensemble se répartissent à concurrence de vingt pour cent à charge du bloc D et de quatre-vingt pour cent à charge du bloc A

3) Entre les blocs B et D

Il s'agit mutadis mutandis, des mêmes éléments que ceux repris ci-dessus sub 2. concernant les blocs A et D; il en est de même de la répartition.

4) Blocs A-B et C

Il s'agit du pavement, de l'éclairage, de la barrière coupe vent, faux plafond situés dans la galerie commerciale, et de tout autre élément indispensable ou utile au passage des copropriétaires (d'un local situé dans un des blocs A- B ou C) au travers de la galerie commerciale depuis les accès extérieurs, jusqu'aux porches d'entrée (non compris, étant parties communes spéciales au bloc A et B) ou jusqu'à son local privatif.

La répartition des charges afférentes à ces parties communes se fait de la manière suivante :

- huit pour cent à charge du bloc B
- dix pour cent à charge du bloc A
- quatre vint deux pour cent à charge du bloc C

ixième rôle .

*phrent
reçu à May
W
septante
reçu à May
W
MA*

Troisième annexe : RÈGLES SPÉCIALES QUANT À LA COPROPRIÉTÉ DE CERTAINS ÉLÉMENTS

1- Antenne collective

Le câble principal de la télé-distribution et son emplacement dans la Résidence, sont prévus dans le projet du promoteur. Si pour une raison quelconque, il s'avérait utile ou nécessaire d'installer une antenne collective, tous les frais afférents à son installation, son entretien ou son remplacement seront à charge des copropriétaires au prorata des quotités attribuées à leur local privatif situé dans les blocs A-B ou C.

2- Les murs autres que ceux contribuant à la solidité de l'immeuble, sont mitoyens entre les propriétés ou copropriétés des lots privatifs ou des locaux communs, joignant ces murs. Ainsi :

- un mur séparatif entre deux appartements est mitoyen à ces deux appartements;
- un mur séparatif entre un appartement et un local commun, tel que un hall d'étage, est mitoyen entre cet appartement et la copropriété (ensemble des appartements du bloc) du hall en question;
- un mur séparatif entre des locaux affectés à l'usage commun de blocs différents est mitoyen entre les copropriétés intéressées.

En ce qui concerne les vitrines de la galerie commerciale, elles sont soit mitoyennes entre les lots privatifs qu'elles séparent, soit mitoyennes entre le lot privatif et la copropriété du local commun qu'elles séparent soit purement privatives si elles séparent un local de l'extérieur de la Résidence, soit élément commun au bloc C dans les autres cas.

47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61

CHAPITRE 4 - DROITS RESERVES AU PROMOTEUR

Premièrement : Mitoyenneté.

Le promoteur se réserve le droit exclusif de percevoir le prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté des murs pignon du **complexe** à édifier, dans la mesure où cette mitoyenneté n'appartient pas déjà à un tiers.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au promoteur de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due par les constructeurs voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En considération de cette réserve, par le fait de la signature de leur acte d'acquisition et automatiquement les futurs propriétaires des locaux à construire, et partant tous ceux qui deviendront copropriétaires de la résidence "Les Marronniers", donneront mandat au promoteur avec faculté de substitution, de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté, d'en fixer et toucher le prix pour son compte propre et d'en donner quittance et même sans paiement, de dispenser de toutes inscriptions hypothécaires d'office.

Deuxièmement : Magasin.

Septième rôle .

Le promoteur se réserve le droit de diviser les surfaces commerciales pour en faire autant de locaux privés à usage commercial qui lui semblera utile.

Cette division se fera comme bon lui semblera, pour autant qu'elle ne modifie pas la composition d'un local déjà individualisé au profit d'un tiers.

Cette division n'aura pas pour effet de modifier les quotités afférentes à ces surfaces commerciales dans les parties communes.

Elle aura cependant pour conséquence d'attribuer un certain nombre de quotités aux locaux privés issus de la division. Ce nombre de quotités sera définitivement fixé par la convention conclue entre le promoteur et l'acquéreur d'un de ces locaux. *Il en est de même pour la*

Troisièmement : Publicité sur la toiture.

Le promoteur se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit par l'installation d'enseignes lumineuses.

Les frais d'installation de telles enseignes, les câblages, les compteurs etc., le coût de leur entretien les primes d'assurances éventuelles, les taxes et redevances quelconques et de façon générale toutes les charges résultant de cette publicité seront à la charge du promoteur.

φ division du bloc D
en cours d'implémentation
de parking
Remise à l'heure

2/3 0 2/3
L.M. y/c
M

W

+

Le promoteur, pendant toute la durée précisée ci-dessus, aura le droit d'accéder au toit à toutes fins utiles.

Le bénéfice de la présente clause peut être cédé par le promoteur à toute personne physique ou morale de son choix.

Quatrièmement: CABINES A HAUTE TENSION.

Si la Compagnie distributrice d'électricité exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant, d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension, le promoteur reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes qu'il soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité y auront accès, toujours et à tous moments quelconques.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire toutes installations et tous matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité procéderaient à l'achat d'un droit quelconque, le promoteur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les co-propriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce jour.

Cinquièmement - CANALISATIONS.

Toutes les conduites d'eau et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par les promoteurs. Il est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard.

Les acquéreurs et usager ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous -----

62

63

64

les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

Stipulations spéciales-Règles diverses.

A.- Modifications, changements divers.

Le promoteur et l'architecte de l'immeuble auront le droit, en cours de construction, d'apporter des changements qu'ils jugeront nécessaires ou utiles et de remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente.

Ils pourront même pour autant que nécessité absolue s'en fasse sentir, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages. En ce cas les quotités afférentes à chaque partie privative dans la copropriété de l'immeuble, seront, au besoin, révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront si c'est nécessaire, concourir aux actes à dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées.

Il est au surplus fait observé que les compositions prévues sur les plans ou tout autre document, sont celles des biens privatifs normaux c'est-à-dire, celles qui sont théoriquement prévues par le constructeur, sous réserve de modification à la consistance ou à la disposition intérieure des biens qui seraient apportés au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des acquéreurs.

Ces différents changements ne pourront avoir pour effet d'affecter le gros oeuvre ni de réduire la solidité de l'immeuble ou d'entraîner, pour les parties privatives des différences de mesures de plus d'un vingtième.

En conséquence de ces diverses possibilités de changement, la composition des biens privatifs ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Dans les cas où l'usage de l'abri normalement prévu par les règlements communaux serait rendu nécessaire, toutes les caves seraient réservées à cet effet comme prescrit par ces règlements.

Enfin il interdit à chaque propriétaire d'appartement, de diviser celui-ci en plusieurs appartements.

B.- Réunion de biens privatifs.

Pour autant qu'ils appartiennent aux mêmes propriétaires :

a) la réunion de l'appartement d'un étage avec celui de l'étage supérieur ^{ou de l'étage inférieur}, peut être effectuée de manière à former un appartement du type Duplex.

b) de même la réunion de deux ou plusieurs garages pourra avoir lieu.

C.- Réunion de parties communes et/ou privatives.

Si dans l'avenir le programme de construction du promoteur venait à comporter l'édification d'immeubles joignants à la Résidence "Les Marronniers", le promoteur aurait le droit tant pour lui-même que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles indifféremment telles parties communes ou telles parties communes et privatives qu'elle désignerait, moyennant, dans ce dernier cas, le seul accord des propriétaires de ces parties privatives, et de manière à soumettre telles parties déterminées à un usage commun aux immeubles adjacents. Le promoteur déterminera dans ce cas la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparations de ces parties à usage commun.

CHAPITRE 5.- DISPOSITIONS GENERALES.1) Frais de l'acte de base.

La quote part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, ainsi qu'une copie du présent acte du règlement de copropriété, qui sera remise à chacun des acquéreurs, constitue une charge fixée forfaitairement à DEUX MILLE CINQ CENTS francs par local privatif, outre les honoraires dûs aux notaires instrumentant, conformément aux traditions de l'arrondissement de Marche-en-Famenne.

ELECTION DE DOMICILE

Les comparants font élection de domicile en leur demeure susindiquée.

ETAT-CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants au vu des pièces requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Durbuy en l'étude de Me Ledoux.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous Notaires, la présente minute restant en la possession de Me Ledoux.

Enregistré à BARVAUX s/O., le 30 JAN. 1974

1900 Vol. 339 Folio 26 Case 15

Huit Rôles, Quatre Renvois

Reçu: Cent cinquante francs.

1950

Le Receveur, A. MICHEL

A. MICHEL

12.00
un
4e

Henry

un

44.1.1-5.

mmmmmm

thw-