

N° 7.439

22 JUIN 1978.



Delcine

1 ex

ZT

42706

8X300 F

14 X 150 F

V 891800

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-HUIT, le VINGT-DEUX JUIN.  
DEVANT Maître Jacques DOICESCO, Docteur en Droit,  
Notaire à la résidence de Rochefort.

## A COMPARU :

La Société Anonyme " GENERAL BUILDING CORPORATION " ayant son siège social à Uccle, Avenue de l'Observatoire 43, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 283058.

Société constituée aux termes d'un acte avenant devant Maître Jacques BAUWENS, notaire à Bruxelles en date du sept mai mil neuf cent cinquante-huit et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge en date du trente-et-un mai mil neuf cent cinquante-huit sous le numéro 14336 et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu aux termes d'un acte avenant devant Maître Jacques DELCROIX, notaire à Etterbeek et Maître Juan Mourlon BEERNAERT, notaire à Bruxelles, en date du huit novembre mil neuf cent septante-sept, publiés aux annexes du moniteur belge en date du dix-huit novembre mil neuf cent septante-sept sous le numéro 4096-1.

Ici représentée par : Monsieur Joseph VAN OEKEL, Président du conseil et administrateur-délégué, en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration en date du huit novembre mil neuf cent septante-sept, publiés aux annexes du Moniteur belge en date du dix-huit novembre suivant, sous le numéro 4096-2.

Laquelle comparante nous a préalablement déclaré qu'elle est propriétaire à Rochefort, 1ère division, dans un lotissement sis au lieu-dit " Pachis Madame " d'un terrain à bâtir d'une contenance de nonante-neuf ares,

Qu'elle entend valoriser ce bien par la construction d'une ou plusieurs villas à appartements, et qu'à cet

Handwritten signature and initials.

effet, elle entend soumettre les parties de ce terrain sur lesquelles seront construites ces villas, au régime de la copropriété et indivision forcée.

Ceci exposé, elle nous a dicté et requis d'acter en la forme authentique, l'acte de base des villas à appartements dénommées " Résidence Lafayette " " Résidence Chassepierre " " Résidence Saint Jean ".

ACTE DE BASE  
\*\*\*\*\*

TITRE I : PRELIMINAIRES

ARTICLE I - DESIGNATION DES BIENS  
PROVINCE DE NAMUR  
COMMUNE DE ROCHEFORT - 1ère division

La comparante est propriétaire du bien suivant :

Un emplacement à bâtir sis en lieu-dit " Pachis Madame " et cadastré section C, partie des numéros 659C et 660D pour une contenance d'après mesurage de nonante-neuf ares et telle que ce bien figure sous le lot numéro 21 au plan de lotissement dressé par Monsieur Jean MARCHAL, géomètre, expert-immobilier à Rochefort, lequel plan est demeuré annexé à un acte de division de notre ministère en date du quinze décembre mil neuf cent septante-six.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

La Société Anonyme " GENERAL BUILDING CORPORATION " est propriétaire du bien ci-avant désigné pour l'avoir acquis de Monsieur le Comte Edmond DELLA FAILLE de LEVERGHEM et son épouse Madame la Comtesse Isabelle DRION du CHAPOIS de Hamerenne-Rochefort, aux termes d'un acte d'acquisition avenu devant le notaire soussigné en date du quinze décembre mil neuf cent septante-six, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant en date du dix-huit janvier mil neuf cent septante-sept, volume 8231, numéro 2.

Lesquels vendeurs en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame Alphonse LAURENT-VALENTIN, aux termes d'un acte avenant devant le notaire soussigné en date du vingt-huit janvier mil neuf septante-six.

Monsieur et Madame Alphonse LAURENT-VALENTIN en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un acte avenant devant le notaire Henri DUBOIS à Rochefort, en date du quatorze avril mil neuf cent trente-huit.

### ARTICLE 3 - PERMIS DE BATIR

La comparante a demandé au Collège Echevinal de Rochefort et obtenu de celui-ci en date du trente novembre mil neuf cent septante-six, un permis de bâtir trois villas à appartements sur les biens prédécrits ainsi que le droit d'aménager la parcelle.

Sur base de plans joints à un dossier de demande en modification, elle a obtenu en date du premier août mil neuf cent septante-sept, du même Collège Echevinal, l'autorisation d'implanter différemment les villas à construire.

Un exemplaire du permis initial et de la modification d'implantation resteront annexés aux présentes.

### ARTICLE 4 - PLANS

A l'effet de construction et de division, des plans ont été dressés par Monsieur Oscar WERY, architecte, inscrit au tableau de l'ordre des Architectes du Brabant, et dont le siège d'études se trouve à 1150 Bruxelles, 7, avenue du Monoplan.

Ces plans conformes au permis de bâtir ci-avant mentionné ou à la modification d'implantation dont question à l'article précédent sont au nombre de ~~neuf~~ et comme suit intitulés :

- Plan n° 1 : situation et implantation des constructions
- Plan n° 2 : sous-sol - égouts



V 891799

x huit. Renvoi approuvé ainsi que l'annulation d'un mot nul.

Deuxième feuillet

7 B

- Plan n° 3 : rez-de-chaussée
- Plan n° 4 : étage n° 1
- Plan n° 5 : étage n° 2
- (- Plan n° 6 : coupe longitudinale ) *LIRE*
- Plan n° 7 : Elévations
- (- Plan n° 8 : Elévations ) *LIRE*
- Plan n° 9 : Division du lot 21 conformément à l'article 5 de l'acte de base.
- Plan n° 17: Variantes.

Ces plans sont signés par la comparante et le notaire instrumentant pour demeurer annexés aux présentes.

#### ARTICLE 5 - PROGRAMME DE CONSTRUCTION CLAUSE DE RESERVE

La comparante décide d'implanter les villas projetées par phases successives, en ce sens qu'elle construira une première villa sur une partie du terrain prédécrit, partie ci-après déterminée, une seconde et une troisième villa étant successivement et ultérieurement implantées sur une deuxième et troisième partie du terrain sans qu'il puisse en résulter une obligation de construire;

La comparante se réserve, au contraire, le droit d'affecter ces seconde et troisième parties de terrain, à la construction d'habitations individuelles, à charge pour elles d'obtenir les autorisations administratives et urbanistes adéquates, renonçant dans ce cas à la construction des deux autres villas à appartements.

Cette renonciation sera unilatérale et ne devra en aucun cas être justifiée à l'égard des tiers ou des acquéreurs d'appartements de la première villa, aucune indemnité ne pouvant être exigée à cet égard, pour quelque motif que cela soit.

La première villa sera érigée sur la partie Sud du terrain, dite première partie, les deuxième et troisième s'il échet, sur les parties centrales, dite deuxième partie, et Nord dite troisième.

Ces parties sont respectivement déterminées au plan dressé par Monsieur MARCHAL, géomètre à Rochefort, ci-annexé, reprenant respectivement la première partie en teinte jaune, la deuxième partie en teinte rose et la troisième partie en teinte bleue.

**TITRE II : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE**

**ARTICLE 6 - DESCRIPTION DES VILLAS**

Sur le bien ci-avant désigné, doivent, sous réserve de ce qui a été précédemment dit, être érigées trois villas à appartements.

Le principe du gros oeuvre est identique pour chaque villa, savoir : un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un second étage ou étage-toiture.

Chaque niveau, sous-sol excepté, est constitué de quatre appartements numérotés de 1 à 4, avec accès ascenseurs et paliers par groupe de deux.

Aux rez-de-chaussée

- a) les appartements 1 comprennent
  - un dégagement donnant accès d'une part sur
  - une cuisine et un living d'autre part sur
  - une salle de bains et un W.C.
  - deux chambres à coucher
- b) Les appartements 2 et 3 comprennent :
  - un dégagement donnant accès d'une part sur
  - la cuisine, le living et la réserve d'autre part sur
  - la salle de bains, W.C. et chambres à coucher



V 891805

7 B d

Dans ces appartements 2 et 3, existe une possibilité de variante, savoir le n° 2 à 1 chambre et le numéro 3 à 3 chambres, ou l'inverse.

-c) Les appartements 4 comprennent :

- un dégagement donnant accès d'une part sur :
- la cuisine et le living d'autre part sur :
- la salle de bains, le W.C. et les deux chambres

Aux étages, les appartements ont la même disposition et composition qu'au rez-de-chaussée à ceci près que toutes les chambres à coucher sont des chambres à deux personnes et que la variante 1, 2 ou 3 chambres peut s'organiser entre tous les appartements de l'étage.

#### Les sous-sols

comprennent douze garages de voiture et douze caves privatives, une salle d'eau et réserve, une salle de chauffage, et une salle d'électricité.

Tous les niveaux sont accessibles soit par escaliers, soit par ascenseurs. Des halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseur sont situées entre les appartements 1 et 2 et les appartements 3 et 4.

Tous les appartements disposent d'une terrasse sur la façade Ouest de la villa.

#### ARTICLE 7 - DESCRIPTION DU SOL

A l'exception de l'assiette des villas, le sol est composé de pelouse, boisement, aménagement floral et décoratif, des aires d'accès aux garages et piétonniers.

#### ARTICLE 8 - REMARQUES

En cas de construction d'une seule villa, l'état descriptif repris à l'article 7 lui est applicable. L'état descriptif du sol repris au même article, n'est applicable qu'à la partie sur laquelle cette villa est construite,

partie déterminée comme il est dit à l'article 5 du présent acte.

En cas de construction d'une deuxième ou troisième villa à appartements, le sol comprendra ipso facto, les deuxième et ou troisième partie du terrain.

Dans l'éventualité contraire, les deux autres parties resteraient privatives, sauf toutefois à souffrir passivement du passage des aires d'accès et de sortie à la villa ou aux villas érigées pour le cas où leur assiette empiéterait sur le sol qui leur est relatif.

La même servitude passive pourrait exister pour tous ouvrages rendus nécessaires par la construction de cette ( ou de ces ) villa (s) savoir par exemple canalisations d'égouts, adduction d'eau, câble électrique.

### TITRE III - DIVISION ET MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE

#### ARTICLE 9 - DIVISION

En sa qualité de propriétaire et de promoteur, la comparante décide d'opérer la division juridique de l'ensemble du sol et des constructions à ériger, d'une part en parties privatives appelées " appartements " et " garages ", d'autre part en parties communes affectées aux premières comme leurs accessoires ;

Les parties communes sont soit générales, c'est-à-dire affectées à l'ensemble des trois villas et il s'agit alors du sol, excepté l'assiette des villas, soit spéciales c'est-à-dire affectée à une seule villa, et il s'agit dans ce cas des parties communes particulières à chaque villa.

En cas d'implantation d'une seule villa, cette différenciation en parties communes générales ou spéciales n'a plus aucune raison d'être.

En cas de construction de deux villas seulement, et ce sur des parties contigües, la qualification n'enait, mais

7 3



V 891804

consistance des parties communes générales se limite au sol des deux parties ainsi valorisées. Il en est de même pour la troisième villa.

Il est confirmé qu'une division cadastrale est effectuée d'où ressort l'existence définitive ( en cas de la non réalisation intégrale de l'ensemble projeté ) ou provisoire ( jusqu'à réalisation complète du projet d'ensemble ) de parties de parcelles susmentionnées et délimitées à l'article 5 du présent acte.

ARTICLE 10 - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE

En ses qualités de propriétaire et de promoteur, la comparante décide de soumettre les biens prédécrits à l'article 1 des présentes et les constructions à y ériger au régime de la copropriété et indivision forcée prévu par l'article 577bis & 9, 10 et 11 du Code Civil, ainsi qu'aux, et sans préjudice de celles-ci d'ailleurs, dispositions du présent acte et de ses annexes.

ARTICLE 11 - EFFETS DE L'INDIVISION FORCEE

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive constituée par l'appartement proprement dit, éventuellement un ou plusieurs garages, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales ( sous réserve d'application de l'article 5 du présent acte ) et spéciales, en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera

une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible, un appartement et/ou un garage avec comme accessoires indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales ( sous réserve d'application de l'article 5 des présentes ) ainsi que la fraction lui afférente dans les parties communes spéciales de la villa où il sera situé.

Il en résulte que toute aliénation ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative, mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

#### TITRE IV - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

##### ARTICLE 12 - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

A la lecture du titre précédant, il apparaît qu'il existe des parties communes générales c'est-à-dire affectées comme leurs accessoires à tous les biens privatifs de l'ensemble immobilier, et des parties communes spéciales, c'est-à-dire affectées comme accessoires de tous les biens privatifs d'une seule et même villa.

##### a) les parties communes générales sont :

- le terrain servant d'assiette à l'ensemble immobilier c'est-à-dire la parcelle, excepté l'assiette des trois villas.

- les ouvrages, villas et piétonniers d'accès à celles-ci exceptés, effectués sur la parcelle, à savoir notamment les routes, éclairage, pelouses et plantations, clôtures.

- Les égouts et raccordements, les conduites d'eau, les lignes d'électricité, les raccordements téléphoniques et de télédistribution, dans leurs parties utiles aux trois villas et pour autant qu'elles ne restent pas propriété exclusive des sociétés ou administrations de distribution.



V 891803

g B  
d

- Tout ce qui sur la parcelle est attaché à perpétuelle demeure ou immobilisé par destination économique par exemple le matériel d'entretien des jardins.

- d'une manière générale, tout ce qui est affecté à l'usage de tous les copropriétaires et réserve étant faite des clauses reprises à l'article 5.

b) les parties communes spéciales sont pour chaque résidence :

- la partie du sol qui constitué l'assiette de construction.

- les piétonniers d'accès.

- les fondations, l'ossature en béton armé et plus généralement tout le gros oeuvre de la villa.

- les murs d'élévation, les gaines et conduits de fumée et ventilation, les murs intérieurs entre appartements, la taque en béton qui constitue le support de la terrasse et le garde-corps de celle-ci.

- tout le sous-sol excepté les garages, les caves, les compteurs d'eau et électricité personnels ainsi que les conduits d'alimentation individuelle.

- au rez-de-chaussée, les portes et halls d'entrée, cage d'escalier, cage ascenseur et vide-poubelles en ce compris les cloisons plâtrières, plafonnages mais à l'exception des portes d'accès aux appartements, l'installation d'éclairage.

- au niveau des étages, les paliers, cages d'escaliers, ascenseur, vide-poubelle et fenêtre donnant sur les parties communes.

- la toiture et son isolation étanche et thermique.

- toutes les décharges d'eaux usées et de toilette pour les parties qui sont utiles à plus d'un bien privatif.

- les installations électriques des parties communes y compris le parlophone et ouvre-porte pour sa partie utile à tous les appartements y raccordés.

- le raccordement éventuel à la télédistribution dans sa partie collective.

- la chaufferie, les canalisations de desserte dans leur partie utile à plus d'un appartement, les appareils de chauffage des parties communes.

- plus généralement tout ce qui est affecté à l'usage de plus d'un copropriétaire de la résidence, et qui ne rentre pas expressément soit dans les parties communes générales, soit dans les parties privatives.

### ARTICLE 13 - RÉPARTITION DE QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Les quotités de parties communes afférentes à chaque lot privé ont été déterminées " ne varietur " par la comparante en fonction de critères tels que la situation, la dimension des biens privatifs et le degré d'utilisation des parties communes par les copropriétaires.

Les parties communes spéciales sont divisées pour chaque résidence en dix mille/ dix millièmes.

Les parties communes générales sont divisées en trente mille/trente millièmes et chaque copropriétaire a autant de trente millièmes des parties communes générales qu'il n'a de dix millièmes des parties communes spéciales.

Les différents biens privatifs ont ainsi obtenus les quotités ci-après répertoriées.

|                        | <u>Parties communes<br/>spéciales</u> | <u>Parties communes<br/>générales</u> |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Résidence Lafayette    |                                       |                                       |
| <u>Sous-Sol</u>        |                                       |                                       |
| savoir 3/10.000ème par | 36/10.000                             | 36/30.000                             |
| garage                 |                                       |                                       |

4 B 1



V 891802

Rez-de-chaussée

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| - Appartement 1 | 750/10.000 | 750/30.000 |
| - Appartement 2 | 840/10.000 | 840/30.000 |
| - Appartement 3 | 840/10.000 | 840/30.000 |
| - Appartement 4 | 750/10.000 | 750/30.000 |

Premier étage

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| - Appartement 1 | 834/10.000 | 834/30.000 |
| - Appartement 2 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 3 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 4 | 834/10.000 | 834/30.000 |

Deuxième étage

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| - Appartement 1 | 834/10.000 | 834/30.000 |
| - Appartement 2 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 3 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 4 | 834/10.000 | 834/30.000 |

---

 10.000/10.000
Résidence Chassepierre

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <u>Sous-sol</u>               | 36/10.000 | 36/30.000 |
| savoir 3/10.000ème par garage |           |           |

Rez-de-chaussée

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| - Appartement 1 | 750/10.000 | 750/30.000 |
| - Appartement 2 | 840/10.000 | 840/30.000 |
| - Appartement 3 | 840/10.000 | 840/30.000 |
| - Appartement 4 | 750/10.000 | 750/30.000 |

Premier étage

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| - Appartement 1 | 834/10.000 | 834/30.000 |
| - Appartement 2 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 3 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 4 | 834/10.000 | 834/30.000 |



V 891801

Deuxième étage

|                 |               |            |
|-----------------|---------------|------------|
| - Appartement 1 | 834/10.000    | 834/30.000 |
| - Appartement 2 | 862/10.000    | 862/30.000 |
| - Appartement 3 | 862/10.000    | 862/30.000 |
| - Appartement 4 | 834/10.000    | 834/30.000 |
|                 | <hr/>         |            |
|                 | 10.000/10.000 |            |

Résidence Saint JeanSous-Sol

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| savoir 3/10.000ème par<br>garage. | 36/10.000 | 36/30.000 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|

Rez-de-chaussée

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| - Appartement 1 | 750/10.000 | 750/30.000 |
| - Appartement 2 | 840/10.000 | 840/30.000 |
| - Appartement 3 | 840/10.000 | 840/30.000 |
| - Appartement 4 | 750/10.000 | 750/30.000 |

Premier étage

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| - Appartement 1 | 834/10.000 | 834/30.000 |
| - Appartement 2 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 3 | 862/10.000 | 862/30.000 |
| - Appartement 4 | 834/10.000 | 834/30.000 |

Deuxième étage

|                 |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|
| - Appartement 1 | 834/10.000    | 834/30.000    |
| - Appartement 2 | 862/10.000    | 862/30.000    |
| - Appartement 3 | 862/10.000    | 862/30.000    |
| - Appartement 4 | 834/10.000    | 834/30.000    |
|                 | <hr/>         |               |
|                 | 10.000/10.000 | 30.000/30.000 |

Les quotités ci-avant répertoriées sont déterminées pour des appartements à deux chambres. En fonction de la variante chambre prévue à l'article 6 du présent acte, les quotités attribuées à chaque appartement seront augmentées ou diminuées de 175 unités par chambre en plus ou en moins.

7 13 d

En vertu de l'article 5 du présent acte, les parties communes générales ne présentant une distinction utile qu'à partir de l'implantation de la deuxième villa, elles seront incluses dans les parties communes spéciales en cas de création d'une seule villa; dans l'hypothèse de deux résidences seulement, les parties communes générales seront divisées en 20.000/20.000èmes, la clé de répartition par appartement restant la même.

La détermination des quote-parts dans les parties communes ci-avant opérée entraîne fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux propriétaires d'une même villa s'il s'agit des parties communes spéciales et à tous les propriétaires s'il s'agit des parties communes générales.

#### ARTICLE 14 - PARTIES PRIVATIVES

Sont l'objet de propriété privative et exclusive, les parties de l'ensemble affectées à l'usage exclusif, de leur propriétaire. Il s'agit d'une part, des garages situés aux sous-sols des villas et d'autre part, les appartements situés au rez-de-chaussée et étages des villas, avec tous leurs éléments constitutifs et dépendances, notamment les caves au niveau des sous-sols.

Le droit de propriété porte sur tous les éléments constitutifs des biens privés et notamment sur ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privés et qui est détaillé avec précision au cahier général des charges ci-annexé.

Les plans des parties privatives sont repris sur les plans généraux de construction ci-annexés.

Chaque propriété privative d'appartement comprend les différents locaux constitutifs et dans ( ou avec ceux-ci ) notamment :

- les sols y compris soutènements et revêtements et isolation.
- les cloisons intérieures non portantes.

- les revêtements des murs et plafonnages avec décoration.

- le sol des terrasses et les verres bronzés placés entre les bois des garde-corps.

- les portes palières, fenêtres, vitres, volets, persiennes et tous accessoires semblables.

- les installations sanitaires et équipements ménagers

- les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente collectives.

- les installations intérieures de chauffage, les installations d'eau et électricité jusqu'aux compteurs individuels, ces derniers y compris s'ils ne restent pas propriété des sociétés distributrices respectives.

- les installations de sonnerie, parlophone et ouvre-porte dans leur section à usage exclusif, la boîte aux lettres dans le hall d'entrée.

En général, tout ce qui est affecté à l'usage exclusif d'un propriétaire, peu importe sa situation dans l'immeuble et qui n'est pas expressément repris dans les parties communes générales ou spéciales.

Dans le cas éventuel de reprise expresse à la fois en parties communes et en parties privatives, ou dans le cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'une chose, c'est le critère de l'utilisation commune - (au moins deux copropriétaires) ou exclusive qui doit déterminer la nature de la chose en question.

## TITRE V - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### ARTICLE 15 - REMARQUES

L'ensemble à ériger par la comparante est destiné à être vendu par appartements ou garages tels qu'ils sont déterminés ci-avant ou qu'ils résulteront de toute division ultérieure valablement constatée.

Chacun des appartements ou garages, comprendra une quote-part dans les parties communes générales et une quote-part dans les parties communes spéciales, telles qu'elles ont été déterminées à l'article 13 des présentes.

La comparante procédera à la vente des appartements soit sur plan, soit en cours de construction soit construits.

ARTICLE 16 - MOMENT DE LA VENTE

La vente sera conclue au moment de la signature entre parties, d'une convention privée, préalable à la passation de l'acte notarié, convention qui contiendra les déclarations et mentions habituelles en la matière ainsi que celles rendues obligatoires par toutes dispositions ou réglementations légales en vigueur, et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

ARTICLE 17 - RESPONSABILITE DE LA COMPARANTE

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, la comparante se déclare responsable envers tous les propriétaires, de la défaillance de ses co-contractants.

ARTICLE 18 - VENTE D'APPARTEMENTS TERMINEES

Si un appartement est vendu entièrement exécuté et terminé ( c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes ), la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-après, dans la mesure où l'application n'en est pas réservée aux appartements vendus sur plan ou en voie de construction.

ARTICLE 19 - VENTE D'APPARTEMENTS SUR PLAN OU EN VOIE DE CONSTRUCTION

Les dispositions régissant ces ventes découlent du présent titre, de toutes les règles du Code Civil relatives

à la vente ( les appartements étant pour l'application de celles-ci considérés dans leur état futur de parachèvement complet ) ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction.

Elles sont reprises dans le document appelé " cahier des clauses et conditions de vente des biens privés de l'ensemble immobilier sis au lot 21 du lotissement " Pachia Madame " et repris en annexe.

Un exemplaire de ce document est remis aux candidats acquéreurs avec les autres documents prévus par la loi dans les délais exigés par celle-ci.

Tout acquéreur devra dans tout acte de vente le concernant déclarer en avoir pleine connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites au dit acte,

ARTICLE 20 - FRAIS D'ACTES NOTAIRES - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ET DROITS D'ENREGISTREMENT

Outre le prix, l'acquéreur paiera sa quote-part dans les frais d'acte de base, les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement sur le terrain, assise de l'ensemble, selon sa quote-part dans les parties communes générales.

Il aura également à supporter la taxe sur la valeur ajoutée sur les constructions pour autant que la vente ait lieu dans les délais prescrits par la loi, à défaut de quoi des droits d'enregistrement seront dus par lui sur la totalité du prix.

**TITRE VI - SERVITUDES ET OBLIGATIONS DIVERSES**

La réalisation et la construction de l'ensemble immobilier, éventuellement l'application de l'article 5, sont

susceptibles d'entraîner l'existence de divers états de fait qui par la division en propriétés privées distinctes seront générateurs de servitudes du père de famille ( article 692 et suivants du Code Civil ) et d'obligations diverses à charge des occupants.

#### ARTICLE 21 - SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement

1°) Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété ( ou vice versa )

2°) L'existence et le passage à travers les propriétés privées ou les parties communes, de canalisations et conduits de toute nature ( égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et caetera ) de gaines de ventilation, de trémies aux ordures et caetera.

3°) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eau pluviale, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visites et caetera.

4°) Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

5°) L'existence de toutes ces servitudes, y compris celle de passage qui pourrait résulter du fait de l'application de l'article 5 du présent acte.

#### ARTICLE 22 - OBLIGATIONS DIVERSES

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens privés 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 privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent au syndic, et au besoin ceci constitue un mandat contractuel, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou récrépiage des façades, la réparation des toitures, terrasses et caetera.

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privées appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux, et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

De même, pendant toute la durée des travaux de la modification éventuelle de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les terrasses dépendant à titre de propriété privative des appartements du dernier étage sont grevées d'une servitude d'accès afin de permettre le placement de la manoeuvre de poulies.

Sauf urgence, un préavis de huit jours sera donné aux propriétaires intéressés en vue de l'utilisation des terrasses.

#### ARTICLE 23 - APPLICATION DE L'ARTICLE 5

En cas d'application de la clause de réserve prévue à l'article 5, la division cadastrale de la parcelle laisserait apparaître des fonds distincts pour lesquels sont établies les servitudes du père de famille et des servitudes de passage sur les chemins d'accès ou de sortie de garages, pour autant qu'elles soient nécessaires.

---

## TITRE VII - DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 24 - MODIFICATIONS AUX PLANS ET AU CAHIER DES CHARGES

La comparante se réserve le droit d'apporter aux plans ci-annexés, toutes modifications qu'elle jugera utile en cours de construction et notamment :

- de regrouper plusieurs parties privatives en une seule ou de les diviser.
- de supprimer certaines parties privatives et de les attacher soit à la copropriété générale, soit à la copropriété spéciale soit à d'autres lots privés et réciproquement le droit de détacher certaines parties communes générales ou spéciales pour les affecter à des parties privatives ou à des parties communes spéciales ou générales.
- de créer certaines parties privatives ou certaines parties communes.
- de modifier la consistance des parties communes sans en modifier la valeur.

Toutefois, aucune modification ci-dessus prévue ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux appartements déjà vendus tant en ce qui concerne le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte sans en augmenter corrélativement le degré d'utilisation.

La comparante se réserve le droit d'apporter au cahier des charges, toutes modifications qu'elle jugera nécessaires :

- aux parties communes pour autant qu'elles n'en altèrent pas la valeur, ou qu'elles la diminuent mais avec une augmentation du niveau d'utilisation proportionnelle à cette diminution.
- aux parties privatives pour autant qu'elles n'en diminuent pas la valeur.

Les acquéreurs de lots privés donnent mandat à la comparante, et ce jusqu'à l'achèvement des ventes de pour eux et en leur nom, intervenir et stipuler à tous actes devant constater les éventuelles modifications dont question ci-dessus.

#### ARTICLE 25 - RENONCIATION A L'ACCESSION

La construction de l'ensemble immobilier étant réalisée sur des parcelles de terrain qui, du fait de la vente d'appartements et de garages, deviendront la copropriété permanente et indivise des titulaires du droit de propriété des biens privés, chaque vente emportera ipso facto renonciation par la comparante, au profit de l'acquéreur au droit d'accession immobilière lui appartenant en tant que propriétaire puis copropriétaire du sol, sur le bien privé vendu et les quotités indivises des constructions y afférentes, et d'autre part, renonciation par l'acquéreur au profit de la comparante et ou des autres acquéreurs, au même droit d'accession, sur toutes les constructions qui ne font pas objet de la vente dont question.

#### ARTICLE 26 - DESTINATION DES BIENS PRIVÉS

Tous les appartements sont destinés à servir de résidence privée, sauf ce qui en sera dit dans le règlement de copropriété.

Il est à remarquer que les garages ne pourront en aucun cas servir de dépôt de marchandises quelles qu'elles soient.

### **TITRE VIII - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### ARTICLE 27 - OBJET - NATURE ET CARACTERE DES REGLES

Dans le but de régler tout ce qui concerne la détermination des droits et obligations respectifs des copropriétaires tant privativement qu'indivisément, l'administration,

l'usage, la conservation, la reconstruction éventuelle des biens ainsi que tous les problèmes de la vie en commun, la comparante a fait rédiger un règlement de copropriété qui est annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'occupation d'un bien privatif, les propriétaires ou occupants, leurs ayants-droit et ayants-cause, auront l'obligation de se conformer à toutes ces clauses et conditions.

Toutes les dispositions qui y sont insérées ainsi que les servitudes et obligations qui en résultent sont de statut réel puisque touchant à l'exercice du droit de copropriété et sont opposables aux tiers par la formalité de la transcription hypothécaire.

ARTICLE 28 - MODIFICATIONS AU REGLEMENT DE COPROPRIE

a) les dispositions prévues aux articles 1 à 11, 29 à 39 et 52 du dit règlement de copropriété ne peuvent être modifiées par l'assemblée générale qu'à la majorité des 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

b) les dispositions prévues aux articles 12 à 28, et 40 à 51 peuvent être modifiées à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

c) Toute nouvelle disposition éventuelle au dit règlement ne peut être décidée qu'à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans le cas repris sub a) l'assemblée générale doit réunir les 2/3 au moins de tous les copropriétaires, présents personnellement ou représentés et possédant au moins les 2/3 des voix.

Dans les cas repris sub b) et c), l'assemblée générale doit réunir la moitié au moins de tous les copropriétaires présents personnellement ou représentés et possédant ensemble plus de la moitié des parts de copropriété, à défaut et pour ces mêmes cas repris sub b) et c) une nouvelle assemblée sera convoquée par pli recommandé adressé à tous les copropriétaires avec un préavis de quinze jours francs laquelle assemblée délibérera valablement quel que soit le

nombre des copropriétaires présents et représentés.

Toutes ces modifications prises par l'Assemblée Générale dans les conditions de quorum et de majorité ci-avant déterminées sont réputées avoir été prises à l'unanimité. Elles engagent l'ensemble des copropriétaires, y compris les abstenants et les opposants. Tous les copropriétaires donnent mandat irrévocable au Président de l'assemblée générale de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes devant constater ces éventuelles modifications.

#### ARTICLE 29 - MODIFICATION DU PRESENT ACTE

Toute disposition du présent acte peut être modifiée par l'Assemblée Générale des copropriétaires suivant les formes et conditions prescrites à l'article 28 du présent acte pour les modifications prévues sub littera a).

### TITRE IX - DISPOSITIONS FINALES

#### ARTICLE 30 - OPPOSABILITE AUX TIERS

Le présent acte, ses annexes et toutes modifications à ces annexes valablement décidées seront pour leur opposabilité aux tiers, soumises à la formalité de la transcription au bureau des hypothèques compétent.

#### ARTICLE 31 - ANNEXES

La comparante nous a remis pour être annexés aux présentes, le permis de bâtir, les plans de l'ensemble, le règlement de copropriété, le cahier des charges et le cahier des clauses et conditions de vente, et mandat de vente. Tous ces documents sont signés " ne varietur " par la comparante sauf les modifications prévues dans le présent acte.

#### ARTICLE 32 - FRAIS D'ACTE DE BASE

La quote-part des acquéreurs dans les frais du présent acte et ses annexes sera fixée dans chaque acte d'acquisition du bien privatif.

ARTICLE 33 - DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège social.

DONT ACTE

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

lecture faite, la comparante a signé avec Nous, Notaire

*Notaire*

*issu*

Enregistré à Rochefort

le 28 JUIN 1978 1900

vol. 415 F. 28 C. 1 *large rôle sans renvoi*

Reçu deux cent vingt cinq f.

225

Le Receveur,

*Crut*

Transcrit  
Inscrit  
Radié

au bureau des hypothèques à *Biarritz*

le 8/8/78 vol. 8514 no 2

Droits perçus: 9066 Fr.