

LES RIVES DE L'ORNEAU

Acte de base modificatif de l'acte de base reçu par Maître Xavier MOTTARD, notaire à Grâce-Hollogne, à l'intervention de Maître Patrick BIOUL, notaire à Gembloux, le onze décembre mil neuf cent nonante-deux.

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS

Le vingt-quatre novembre

Par devant Nous, Léon VERBRUGGEN, Notaire à la résidence de Bruxelles, substituant notre confrère, Patrick BIOUL, Notaire à la résidence de Gembloux, légalement empêché.

ONT COMPARU:

1. La société anonyme LES RIVES DE L'ORNEAU, ayant son siège social à 1060 Bruxelles, rue Berckmans, 83, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 539.861, immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 440.509.365, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Léon VERBRUGGEN, notaire à Bruxelles, le vingt-huit mars mil neuf cent nonante, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit avril suivant sous le numéro 900428-502, dont le siège social initialement fixé à 5800 Gembloux, Place de l'Orneau, 25, a été transféré à l'adresse actuelle aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du onze juillet mil neuf cent nonante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du quatre décembre suivant sous le numéro 901204-17,

Ici représentée par:

Monsieur Pol MERTENS, administrateur de société, demeurant à Gesves, Monjoie, 6,

En vertu d'une procuration reçue par Maître BIOUL, notaire prénommé, le vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-trois, dont une expédition demeurera ci-annexée.

2. LA POSTE, personne juridique, instituée par la loi du six juillet mil neuf cent septante et un portant création de la Régie des Postes, telle que modifiée en dernier lieu par la loi du vingt et un mars mil neuf cent nonante et un portant réforme de certaines entreprises publiques économiques et par le chapitre IV de l'Arrêté Royal du quatorze septembre mil neuf cent nonante-deux, portant approbation du premier contrat de gestion de la Régie des Postes et fixant des mesures en vue du classement de cette Régie parmi les entreprises publiques autonomes, et classée par l'article 3 de l'Arrêté Royal précité, comme



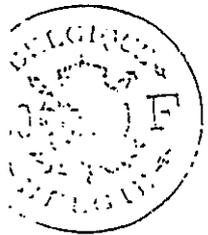
1411-5-1



Verbruggen
seuillet

[Handwritten signature]

1411-5-1



Verbruggen

[Handwritten signature]

entreprises publique autonome sous le régime de la loi précitée du vingt et un mars mil neuf cent nonante et un, dont le siège est établi Centre Monnaie, 1000 Bruxelles, représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 61 paragraphe premier de la loi-programme du six juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

EXPOSE PREALABLE

Les comparants, préalablement aux conventions objets des présentes, nous exposé que:

1. Ils sont co-proprétaires comme dit ci-après des biens suivants:

Ville de GEMBLoux, première division

Un complexe immobilier en cours d'érection sur les terrains suivants:

1. Un terrain à front de la rue du Moulin et de la rue Damseaux, cadastré ou l'ayant été section D numéro 231 H pour une contenance de trois mille six cent cinquante-cinq mètres carrés.

2. Partie d'une parcelle de terrain à usage de parking sis rue Damseaux, cadastré ou l'ayant été section D partie du numéro 75D pour une contenance de mille cent dix mètres carrés.

3. Un immeuble commercial sur et avec terrain sis à front de la rue du Moulin où il porte le numéro 1, cadastré ou l'ayant été section D numéro 224E pour une superficie de quatre cent douze mètres carrés.

4. Une parcelle de terrain aménagée en jardin d'agrément sur lequel est érigé une annexe et une partie d'une dépendance exploitée en magasin, le tout sis à l'arrière d'un bâtiment situé rue Damseaux, 6, cadastré ou l'ayant été section D numéros 77B, 79B et 85N pour une superficie mesurée et cadastrale de mille quatre cent soixante-huit mètres carrés.

5. Une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section D partie du numéro 7025, d'une contenance de quatre vingt-cinq mètres carrés quarante-deux décimètres carrés.

Soit ensemble six mille sept cent trente mètres carrés quarante-deux décimètres carrés, et selon mesurage ci-après indiqué sept mille cinquante mètres carrés quatre-vingt-trois décimètres carrés.

Tels que cet ensemble est décrit en un plan dressé le trente octobre mil neuf cent nonante-deux par Monsieur Robert ROSIN, géomètre expert immobilier à Blégny, demeuré annexé à l'acte de base dont question ci-dessous.

Et toutes les constructions érigées ou en cours

d'érection sur ces terrains-assiette.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants déclarent être propriétaires des biens ci-dessus décrits comme suit:

A. La Poste:

a. de quinze mille/cent millièmes indivis du terrain-assiette ci-dessus décrit,

b. et des constructions suivantes:

en propriété privative et exclusive:

- Un ensemble de locaux et bureau destinés à constituer un bureau de poste sis au rez-de-chaussée de l'immeuble actuellement en cours d'érection, se composant de bureaux d'accueil de la clientèle avec guichet, de bureaux administratifs et de tri, d'une cafétéria et d'annexes et garages,

- l'ensemble des aménagements, installations et appareillages propres à l'entité "Postes" en ce qui concerne notamment les installations sanitaires, électriques, de chauffage et ventilation, de sécurité et autres,

- la plateforme couvrant l'entité POSTES au niveau du premier étage.

en copropriété et indivision forcée: les différentes quotités de parties communes, générales ou spéciales, déterminées à l'acte de base dont question ci-après.

Pour les avoir acquis de la société anonyme Les Rives de L'Orneau aux termes d'un acte reçu par Monsieur Emile ROELEN, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur, le onze décembre mil neuf cent nonante-deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le huit janvier suivant volume 11.644 numéro 27.

B. Les Rives de L'Orneau à concurrence du surplus tant des constructions que des quotités du terrain-assiette:

Les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais;

Le terrain pour l'avoir acquis:

- partie pour l'avoir acquis de Monsieur Henri Joseph SOCQUET, administrateur de société, et son épouse, Madame Josette Marie Ghislaine BOUCHER, administrateur de société, à Gembloux, tant aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick BICUL, notaire soussigné, à l'intervention de Maître Xavier MOTTARD, notaire à Grâce-Hollogne, le sept février mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le neuf du même mois, volume 11034 numéro 20, qu'aux termes de l'acte de ratification reçu par ledit notaire MOTTARD le vingt-quatre avril mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt-six du



*Deucien
Socquet*



Deucien REV

même mois, volume 11091 numéro 18.

- partie pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée VAN HECKE, à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTARD, prénommé, et Maître Jean-Marie BOVEROUX, notaire à Roclenge, le vingt-neuf mars mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trois mai suivant, volume 11104 numéro 7.

- partie pour l'avoir acquis de Madame Lucie Berthe Georgine Aline Ghislaine COPPIETERS, sans profession, épouse de Monsieur le Chevalier Edmond de SAUVAGE VERCOUR, de Gembloux, aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTARD, prénommé, à l'intervention de Maître Xavier HOVINE, notaire à Ath, le vingt-quatre avril mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt-six du même mois, volume 11091 numéro 16.

- partie pour l'avoir reçu en échange du Centre Public d'Aide Sociale de Gembloux, aux termes d'un acte reçu par Maître BIOUL, notaire soussigné, à l'intervention de Maître MOTTARD, prénommé, le onze décembre mil neuf cent nonante-deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le huit janvier suivant, volume 11687 numéro 15.

2. La réalisation des plans et le contrôle des travaux ont été confiés au bureau d'architecture "3F Architecture SC", à Flémalle, Grand Route, 592. Les études de stabilité sont réalisées par la société anonyme "SETESCO", à Ixelles, avenue Maurice, 50, boîte 7 et les recherches de techniques spéciales sont traitées par la société anonyme "Flow Transfer International", à Uccle, rue du Ham, 137.

La demande de permis de bâtir a été déposée le neuf janvier mil neuf cent nonante et un et le permis de bâtir a été obtenu le vingt-huit mars suivant.

Une demande de prolongation a été déposée le vingt-huit janvier mil neuf cent nonante-deux et accordée le sept février suivant, rendant le permis de bâtir valable jusqu'au vingt-huit mars mil neuf cent nonante-trois.

3. L'acte de base, auquel sont annexés notamment le permis de bâtir, les plans, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur, la description des parties privatives et communes, de complexe, dénommé "RIVES DE L'ORNEAU", a été dressé par Maître Xavier MOTTARD, notaire à Grâce-Hollogne, à l'intervention de maître BIOUL, soussigné, le onze décembre mil neuf cent nonante-deux, et transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt et un du même



mois, volume 11681 numéro 15.

4. Ledit acte de base stipule notamment:

"...

- sur ces terrains, la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" a formé le projet d'ériger, en plusieurs phases de travaux, un complexe immobilier comprenant un niveau de parking en sous-sol, une galerie commerçante et un ensemble de bureaux et locaux réservés à l'administration de "La Poste" au rez-de-chaussée, un plateau de bureau au premier étage côté rue du Moulin et deux ensembles de logements aux étages supérieurs.

Ces différents ensembles constitueront les différentes entités du complexe objet du présent acte de base. Dans la mesure du possible, elles seront juridiquement séparées mais susceptibles d'être liées entre elles par divers règlements et droits de copropriété indivis, servitudes et/ou droits de jouissance.

La société anonyme "Les Rives de l'Orneau" se réserve souverainement le droit en cours de réalisation des différentes entités et phases de travaux, d'apporter toutes modifications rendues nécessaires pour des raisons techniques, commerciales, juridiques ou autres, le tout, après avoir obtenu toutes autorisations urbanistiques ou autres nécessaires et dans le respect total des droits acquis par des tiers.

La société anonyme "Les Rives de l'Orneau" a décidé de commencer les travaux par une première phase qui comprendra dans un premier temps les bureaux réservés à l'administration de "LA POSTE" et ensuite les bureaux et/ou logements situés au-dessus des locaux réservés à cette administration.

De ce fait, divers éléments de l'acte de base et de ses annexes, qui ne concernent pas lesdits bureaux, logements et locaux de l'administration de "LA POSTE" devront être complétés, modifiés ou explicités dans un ou plusieurs actes ultérieurs qui ne formeront avec les présentes qu'un seul et même acte.

..."

4. A cet acte de base est annexée la description et le tableau des quotités du complexe des "RIVES DE L'ORNEAU".

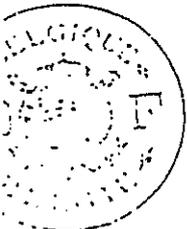
Cette annexe stipule notamment:

"Section 1. Remarques préliminaires

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans repris à l'annexe VI de l'acte de base dont les présentes constituent l'annexe I.



*Trésorier
Fautlet*



Union REL

Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction ou répondre aux convenances des amateurs, des modifications soient apportées à la disposition et à la division en biens privatifs, ainsi qu'aux parties et installations communes, postérieurement à la signature du présent acte mais avant la réception définitive des parties communes, sauf les réserves stipulées ci-après.

En outre, au cas où la solidité, la sécurité ou l'hygiène de l'immeuble l'exigeraient, la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" pourra à tout moment, apporter, sur instructions de l'architecte, toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

Section 3. Analyse des plans

L'examen des plans ainsi que la description de l'Ensemble Immobilier font apparaître que celui-ci comprendra six Entités, à savoir, comme dit à l'acte de base dont les présentes constituent une annexe, de bas en haut:

3. L'Entité III: LA POSTE, située au rez-de-chaussée côté rue du Moulin à l'opposé de la Place de l'Orneau, est constituée d'un ensemble de locaux et bureaux destiné à constituer un bureau de poste et se compose de bureaux d'accueil de la clientèle avec guichet, de bureaux administratifs et de tri, d'une cafétéria et annexes et de garages.

4. L'entité IV BUREAUX, située au premier étage côté rue du Moulin, est constituée:

- de neuf surfaces de bureaux.

Cette entité étant elle-même divisée en deux sous-entités:

a. Les espaces bureaux situés au-dessus de l'entité "LA POSTE" dénommée "BUREAUX SUR LA POSTE";

b. Les espaces bureaux situés au-dessus des commerces le long de la rue du moulin, dénommée "BUREAUX SUR COMMERCES"

5. L'Entité V LOGEMENTS RUE DU MOULIN, située aux deuxième et troisième étages le long de la rue du Moulin, est constituée:

- de vingt logements en duplex avec séjour et cuisine au deuxième étage et avec les chambres et salle de bains au troisième étage;

Cette entité étant elle-même divisée en deux sous-entités:

a. Les logements situés au-dessus de l'entité LA POSTE, dénommée "LOGEMENTS SUR LA POSTE".

b. Les logements situés au-dessus des commerces le long de la rue du Moulin, dénommée "LOGEMENTS SUR COMMERCES".

...
Chapitre II; Division et tableau des quotités

...
Section 1. Division du terrain

Le terrain est divisé en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000).

...
3. L'Entité III: LA POSTE.

A cette entité sont attribués quinze mille/cent millièmes (15.000/100.000) indivis du terrain.

4. L'entité IV: BUREAUX.

...
a. Les espaces bureaux situés au-dessus de l'entité LA POSTE. A cette sous-entité sont attribués onze cent/cent millièmes (1.100/100.000) indivis du terrain.

...
5. L'Entité V: LOGEMENTS RUE DU MOULIN.

...
a. les logements situés au-dessus de l'entité "LA POSTE". A cette sous-entité sont attribués deux mille quatre cent/cent millièmes (2.400/100.000) indivis du terrain.

...
Section 2. Répartition des charges communes à l'ensemble du complexe.

...
Elles sont réparties en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000).

Elles seront supportées par les différentes entités composant le complexe en fonction des quotités ci-dessous, fixées forfaitairement par le comparant:

...
3. L'entité III: LA POSTE: sept mille cinq cent/cent millièmes (7.500/100.000) indivis des charges communes.

4. L'entité IV: BUREAUX

a. mille six cent cinquante/cent millièmes (1.650/100.000) pour les espaces bureaux situés au-dessus de l'entité LA POSTE;

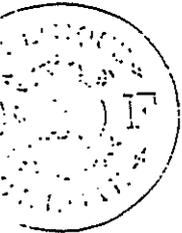
...
5. L'entité V: LOGEMENTS rue du MOULIN:

a. trois mille cent cinquante/cent millièmes (3.150/100.000) pour les logements situés au-dessus de l'entité LA POSTE.

...
Section 3. Répartition des charges communes



*Quatre
feuille*



Signature R. J. L.

spéciales à plusieurs entités

1. Charges communes spéciales aux entités "LA POSTE" et "COMMERCE" - La galerie commerçante.

Les charges relatives à l'entretien de la galerie commerçante seront supportées par les deux entités "COMMERCE" et "LA POSTE" au prorata de leur quotité respectives à savoir:

- l'entité II "COMMERCE" supportera ces charges à concurrence de quarante-deux mille cinq cent/cinquante millièmes (42.500/50.000);

- l'entité III "LA POSTE" supportera ces charges à concurrence de sept mille cinq cent cinquante/cinquante millièmes (7.500/50.000).

CHAPITRE III - PRECISIONS RELATIVES A LA PREMIERE PHASE

Dans l'hypothèse où, pour des raisons techniques ou commerciales, des modifications seraient apportées à la réalisation du projet et que ces modifications permettraient une séparation matérielle de la première phase des travaux par rapport au reste du complexe, notamment et à titre d'exemple, par la suppression du passage couvert prévu entre la rue du Moulin et la galerie commerçante, les modifications à l'acte de base et à ses annexes précitées ci-dessous pourront être réalisées à la demande et aux frais de la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" ou de ses ayants-droits.

Le but de ces modifications sera de rendre cette première phase de travaux indépendante du reste du complexe d'un point de vue juridique (sous réserve des éventuels droits de jouissance et servitudes à constituer), et ce, afin de simplifier les relations entre les différentes entités composant ce complexe.

Les modifications nécessaires pour parvenir à ce résultat sont les suivantes:

1. Division du terrain assiette du complexe en deux lots distincts;

2. Echange des quotités indivises entre les titulaires de droits réels sur les terrains assiette de chacun des lots;

3. Rectification de l'acte de base afin de le scinder en deux actes de base: Le premier concernant les constructions de la première phase des travaux, le deuxième concernant le reste du complexe.

Il est expressément rappelé que la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" s'engage à ce que ces modifications éventuelles soient réalisées dans le respect intégral des droits acquis par des tiers et sans que ces modifications éventuelles ne puissent en

aucun cas entraîner pour eux des charges supérieures à celles qui résultent de l'acte de base, de ses annexes, des règlements de copropriété, règlements d'ordre interne et décisions des assemblées de copropriétaires, en vigueur au moment où les modifications seront réalisées.

Il est également rappelé qu'aucune modification ne pourra être réalisée sans avoir au préalable obtenu toutes les autorisations urbanistiques et autres nécessaires.

5. La société anonyme "Les Rives de l'Orneau" a introduit, en date du dix août mil neuf cent nonante-trois, une demande de modification du permis de bâtir initial.

Le dit permis modificatif a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Gembloux en date du vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-trois.

Le permis de bâtir, l'avis de Monsieur le Fonctionnaire-Délégué, ainsi que les plans dont question ci-après, demeureront ci-annexés.

CET EXPOSE FAIT

Les comparants, faisant usage de la faculté de modification qui leur étaient réservées dans l'acte de base dont question ci-dessus, ont arrêté entre eux, et ont requis le notaire soussigné d'acter les conventions suivantes.

I. DIVISION DU TERRAIN-ASSIETTE

Les comparants ont requis le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base et de division des biens ci-avant décrits:

Division en deux lots, savoir:

- lot un: la parcelle reprise sous liséré bleu au plan dont question ci-dessous, d'une contenance de mille trois cent quarante-six mètres carrés.

La contenance ci-dessus est déterminée suivant plan dressé par Monsieur Robert ROSIN, géomètre expert immobilier, à Blegny, le vingt-cinq septembre mil neuf cent nonante-trois.

- lot deux: le surplus du terrain d'assiette, soit une contenance de cinq mille sept cent quatre mètres carrés quatre-vingt-trois décimètres carrés.

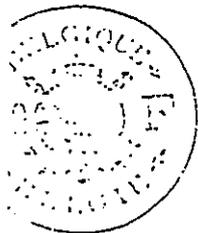
Conformément à l'article 53 paragraphe 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, le plan de division prévoyant, ainsi que la nature de cet acte et la destination des lots, a été notifiée au Collège des Bourgmestre et Echevins de



Cinquin

Jeulle

[Handwritten signature]



le N° REV

la Ville de Gembloux, ainsi qu'au Fonctionnaire--Délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme à Namur, par lettres recommandées à la poste, avec accusé de réception, en date du vingt-huit septembre mil neuf cent nonante-trois.

Par lettre en date du huit octobre mil neuf cent nonante-trois, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Gembloux a fait au notaire les observations suivantes:

"Nous avons l'honneur de vous informer que le Collège Echevinal, en sa séance du 06/10/93 a pris connaissance de votre lettre du 29/09/93 relative à l'objet précité.

Le Collège a émis un avis favorable à la condition, toutefois, de vous conformer à la décision du Fonctionnaire Délégué de l'Administration de l'Urbanisme."

Monsieur le Fonctionnaire-Délégué de l'Administration de l'Urbanisme n'a pas répondu dans le délai légal.

II. ECHANGE DES QUOTITES INDIVISES

Afin d'attribuer aux titulaires de droits réels sur les entités privatives de chacune des deux phases de travaux ou aux titulaires de droits réels sur les terrains non encore bâtis, la pleine et entière propriété sur les terrains constituant leur terrain assiette respectifs, les comparants décident de procéder à l'échange de leurs quotités indivises dans chacun des deux lots ci-dessus décrits.

En conséquence, les titulaires de droits réels sur les entités privatives faisant partie de la première phase de travaux, savoir: LA POSTE pour l'entité III, à concurrence de quinze mille/cent millièmes et la société LES RIVES DE L'ORNEAU pour les sous-entités IV "BUREAU sur LA POSTE" et V "LOGEMENTS sur LA POSTE à concurrence du surplus, déclarent par les présentes céder et transporter toutes les quotités indivises et droits réels qu'ils possèdent sur le terrain ci-dessus décrit sous Lot 2, assiette des phases de travaux deux et suivantes, aux titulaires de droits réels sur les phases deux et suivantes.

En échange de cette cession, les titulaires de droits réels sur les entités privatives faisant partie de la deuxième phase de travaux et des phases ultérieures, savoir: LA POSTE à concurrence de quinze mille/cent millièmes du terrain et la société anonyme LES RIVES DE L'ORNEAU pour le surplus, déclarent par les présentes céder et transporter toutes les quotités indivises et droits réels qu'ils possèdent sur le terrain et les constructions ci-dessus décrites sous

lot 1, assiette de la première phase des travaux, aux titulaires de droits réels sur la phase I, précités.



III. RECTIFICATION DE L'ACTE DE BASE

Et d'un même contexte, les comparants déclarent scinder l'acte de base prévauté en deux actes, l'un régissant les constructions composant la première phase de travaux, l'autre régissant le reste des constructions du complexe.

ACTE DE BASE

Chapitre un. exposé préalable et déclaration d'intention

L'immeuble présentement en cours de construction sur le terrain assiette de la phase I des travaux sera soumis au régime de la copropriété indivise et forcée défini tant par l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dressés par Maître MOTTARD, à l'intervention de Maître BIOUL, le onze décembre mil neuf cent nonante-deux, prévauté, que par le présent acte.

La réalisation des plans et le contrôle des travaux ont été confiés au bureau d'architecture "3F Architecture SC" à Flémalle, Grand Route, 592. Les études de stabilité ont été réalisées par la société anonyme "SETESCO", à Ixelles, avenue Maurice, 50, boîte 7, et les recherches de techniques spéciales ont été traitées par la société anonyme "Flow Transfer International", à Uccle, rue du Ham, 137.

Les demandes de permis de bâtir et de modification dudit permis ont été introduites comme dit ci-dessus page

Un exemplaire des plans réalisés par les dits bureaux et nécessaires à la bonne compréhension du présent acte, sera annexé au présent acte.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de transcrire les plans repris en annexe au présent acte.

Chapitre deux - Désignation et origine de propriété du terrain d'assise

A. Le terrain d'assise est le lot un ci-dessus décrit, à prendre dans les biens ci-dessus décrits dans l'exposé préalable.

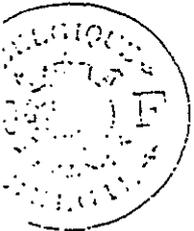
B. L'origine de propriété des parcelles dans le chef des comparants a été exposée ci-dessus.

Pour le surplus, il est expressément renvoyé à l'annexe V de l'acte de base initial, prévauté.

C. Pour les conditions particulières et les servitudes qui pourraient résulter des titres de propriété antérieurs ou des actes d'acquisition des



*Suisse
feuille*



feuille 1256

terrains d'assiette, de même que les servitudes et droits de jouissance constitués pour la réalisation du complexe objet des présentes, il est expressément renvoyé à la dite annexe V, dans la mesure où il n'y est pas expressément dérogé par les présentes.

Chapitre III - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'examen des plans dont question ci-dessus fait apparaître que l'immeuble sera divisé en deux entités, savoir, de bas en haut:

A. Les locaux de l'entité LA POSTE, situés au rez-de-chaussée.

B. Les logements situés au-dessus de l'entité LA POSTE, aux premier, deuxième et troisième étage.

Chapitre IV - DECLARATION DE DIVISION DU COMPLEXE

La société anonyme Les Rives de l'Orneau a opéré la division de l'immeuble en plateaux de logements et locaux administratifs et de bureaux.

L'expression de cette volonté, ici constatée, conformément à l'article 577 bis du Code Civil crée juridiquement les locaux privatifs dont la description précède. Chacune des propriétés privatives constituant dès à présent, des fonds distincts, ayant chacun à leur suite comme accessoires inséparables, les quotités dans les parties communes spéciales et générales reprises au tableau des quotités qui demeurera ci-annexé.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" jusqu'à la réception définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des propriétaires, l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotités dans la copropriété générale ou spéciale entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

Chapitre V - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division du complexe, à la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservations, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de tout ou partie dudit complexe, ainsi qu'à la vie en commun, la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" a établi un règlement général de copropriété qui est demeuré annexé comme annexe II et III, à l'acte de base initial prévalant.

Le dit règlement, dans la mesure où il n'y est pas expressément dérogé par les présentes, est entièrement d'application pour l'immeuble objet des présentes.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, les usufruitiers, les usagers, les ayants-droits et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes les clauses et conditions dudit règlement général de copropriété.

Chapitre VI - DESCRIPTION ET TABLEAU DES QUOTIENS DE L'IMMEUBLE

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés.

Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction ou répondre aux convenances des amateurs, des modifications soient apportées à la disposition et à la division en biens privatifs, ainsi qu'aux parties et installations communes, postérieurement à la signature du présent acte mais avant la réception définitive des parties communes, sauf les réserves stipulées ci-après.

Il est expressément précisé et la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" s'engage à ce que ces modifications éventuelles soient réalisées dans le respect intégral des droits acquis par les acquéreurs de lots composant l'immeuble et sans que ces modifications éventuelles ne puissent en aucun cas entraîner pour eux des charges supérieures à celles qui résultent de l'acte de base initial et de ses annexes, et du présent acte, en vigueur au moment où les modifications seront réalisées.

DESCRIPTION ET ANALYSE DES PLANS

L'énumération des plans qui va suivre ne tient pas compte de la division de l'immeuble en deux entités.

Les plans ci-annexés tiennent compte de la modification imposée par Monsieur le Fonctionnaire-Délégué, dont question ci-dessus.

Sont annexés à la présente les plans suivants:

- Plan d'implantation et de situation;
- Plan de la façade latérale droite;
- Plan des modifications accès axe 9;
- Plan du sous-sol, coupe verticale et façade cantine;
- Plan de coupe verticale;
- Plan de la façade latérale droite;
- Plan de la façade latérale gauche;
- Plan de la façade arrière;

au Génie 1236

- Plan de la façade à rue;
- Plan des égouts, sanitaire, et électricité;
- Plan du sous-sol;
- Plan du rez-de-chaussée;
- Plan du premier étage;
- plan du deuxième étage;
- Plan du troisième étage;
- Plan du quatrième étage;
- Plan spécial;

DESCRIPTION de chacune des entités

Par suite de la division de l'ensemble immobilier en deux entités, comme il est dit ci-dessus, chacune de celles-ci est composée de la manière suivante:

ENTITE A "LA POSTE"

Cette entité comprend:

A. PARTIES PRIVATIVES

- Un ensemble de locaux et bureaux destiné à constituer un bureau de poste sis au rez-de-chaussée, dont la superficie brute est de mille trois cent quarante-six mètres carrés, qui se compose de bureaux d'accueil de la clientèle avec guichet, de bureaux administratifs et de tri, d'une cafétéria et annexes et de garages;

- L'ensemble des aménagements, installations et appareillages propres à l'entité "LA POSTE" en ce qui concerne notamment les installations sanitaires, électriques, de chauffage et ventilation, de sécurité et autres;

- La plateforme couvrant l'entité "LA POSTE" au niveau du premier étage. Il est précisé que cette plateforme est privative à l'entité "LA POSTE", sous les réserves exprimées tant dans l'acte de base initial que dans l'acte d'acquisition de LA POSTE.

B. PARTIES COMMUNES GENERALES A L'IMMEUBLE ⁽²⁾

- les fondations, l'ossature en béton armé, les murs en béton et en blocs de terre cuite et l'infrastructure sous-sol;

- les locaux haute et basse tension, le local eaux et le local gaz;

- les toitures en pente, exécutées en menuiserie traditionnelle avec revêtement en ardoises artificielles ou naturelles, couvrant l'entité A LA POSTE ainsi que l'entité B LOGEMENTS, en ce compris les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales;

- les façades constituées d'éléments en briques de parement et d'éléments en crépis ou béton archi-

*ception
les locaux
et qui
l'ont achetés
ne se sont
pas affiliés
ni affiliés*



tectonique de teinte pierre de France ainsi que les sous-bassements en pierre bleue ou similaire, en ce compris leur décoration;

- les séparations horizontales entre deux entités ou sous-entités réalisées en hourdis préfabriqués de béton ou en prédalle grand format de type coffrage perdu;

- les gaines techniques et leur contenu (canalisations générales de récolte et d'évacuation d'eaux usées, pluviales et d'égouts, avec leurs accessoires - toutes autres canalisations, ventilations, gaines, conduites et chutes-canalisation d'adduction des fluides et énergies et distribution de ceux-ci jusqu'aux compteurs privatifs - tous accessoires, ustensiles et équipement concernant ces services) (1)

- les locaux techniques, étant notamment les locaux poubelles et les locaux des compteurs eaux, gaz et électricité principalement situés au sous-sol de l'immeuble;

- les halls d'entrée et halls communs;

- les escaliers publics avec leur cage;

- l'ascenseur avec sa cage; dans le cas duquel la porte n'est ni en bois, et est une petite ouverture

Moulin est précisé que cette entité est entièrement autonome en ce qui concerne ses alimentations en eau, électricité, chauffage, ventilation et accès à la rue du Moulin.

ENTITE B LOGEMENTS

Cette entité comprend quinze appartements, dont certains duplex, répartis sur les quatre étages situés au-dessus de l'entité A LA POSTE.

La composition de ces appartements est détaillée ci-après. Ils sont numérotés de 1 à 15, depuis le premier étage jusqu'au quatrième, en commençant par l'appartement à gauche en sortant de l'ascenseur et dans le sens des aiguilles d'une montre.

A. PARTIES PRIVATIVES

Au premier étage

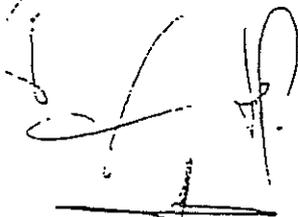
- L'appartement 1, donnant sur l'esplanade arrière, se composant d'un hall d'entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains et un water-closet;

- L'appartement 2, à l'arrière droit du bâtiment, donnant sur l'esplanade arrière et sur le côté, se composant d'un hall, water-closet, séjour, cuisine dégagement, deux chambres, salle de bains et réserve;

- L'appartement 3, à l'avant droit du bâtiment, donnant sur le côté et sur la rue du Moulin, se composant d'un hall d'entrée, water-closet, deux espaces-rangement, séjour, dégagement cuisine, deux cham-

CONSTITUANT
S PARTIES
RAVUES
ECIALES
COMPLEXE
'PARTÉMENTS
S LOCAUX.
I VANTS

un Affaire



à la Rue



bres, salle de bains et réserve;

- Le studio 4, donnant sur la rue du Moulin, se composant d'une salle d'attente, un cabinet dentaire, une salle de laboratoire, water-closet, avec accès à l'appartement 5 ci-après décrit;

- L'appartement 5, à l'avant gauche du bâtiment, donnant sur la rue du Moulin et sur la Place de l'Orneau, se composant d'un hall d'entrée, water-closet, escalier d'accès à l'appartement 10 au deuxième étage, living avec terrasse, cuisine, bureau, salle de douche;

Au deuxième étage

- L'appartement 6, donnant sur l'esplanade arrière, se composant d'un séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bain, water-closet;

- L'appartement 7, à l'arrière droit du bâtiment, donnant sur l'esplanade arrière et sur le côté, se composant d'un hall d'entrée, espace-rangement, water-closet, séjour, dégagement, cuisine, réserve, deux chambres, salle de bains;

- L'appartement 8, à l'avant droit du bâtiment, donnant sur le côté et sur la rue du Moulin, se composant d'un hall d'entrée, deux espaces-rangement, water-closet, séjour, dégagement, réserve, cuisine, deux chambres, salle de bains;

- Le studio 9, donnant sur la rue du Moulin, se composant d'un hall d'entrée, salle de bains avec water-closet, séjour avec coin cuisine;

- L'appartement 10, à l'avant gauche du bâtiment, donnant sur la rue du moulin et sur la Place de L'Orneau, se composant d'un hall d'entrée, escalier d'accès à l'appartement 5, trois pièces, salle de bains, water-closet;

Aux troisième et quatrième étages

- L'appartement 11, au troisième étage, donnant sur l'esplanade arrière, se composant d'un séjour avec escalier d'accès au quatrième étage, cuisine, water-closet, et à l'étage supérieure, une chambre, réserve, salle de bains avec water-closet;

- L'appartement 12, à l'arrière droit du bâtiment, donnant sur l'esplanade arrière et sur le côté, se composant d'un hall d'entrée, espace-rangement, water-closet, séjour avec escalier d'accès au quatrième étage, dégagement, cuisine, réserve, deux chambres, salle de bains, et à l'étage supérieur une mezzanine;

- L'appartement 13, à l'avant droit du bâtiment, donnant sur le côté et sur la rue du moulin, se composant d'un hall d'entrée, deux espaces-rangement, water-closet, séjour avec escalier d'accès au quatrième étage, dégagement, cuisine, réserve, deux



chambres, salle de bains, et à l'étage supérieur une mezzanine;

- Le studio 14, donnant sur la rue du moulin, se composant d'un hall d'entrée, espace-rangement, water-closet, séjour avec coin cuisine et escalier d'accès au quatrième étage, et à l'étage supérieur, une mezzanine, une salle de bains avec water-closet;

- L'appartement 15, à l'avant gauche du bâtiment, donnant sur la rue du moulin et sur la Place de l'Orneau, se composant d'un hall d'entrée, water-closet, séjour avec escalier d'accès au quatrième étage, dégagement, cuisine, réserve, deux chambres, salle de bains, et à l'étage supérieur, une mezzanine.

B. PARTIES COMMUNES GENERALES A L'IMMEUBLE

- les fondations, l'ossature en béton armé, les murs en béton et en blocs de terre cuite et l'infrastructure sous-sol;

- les locaux haute et basse tension, le local eaux et le local gaz;

- les toitures en pente, exécutées en menuiserie traditionnelle avec revêtement en ardoises artificielles ou naturelles, couvrant l'entité A LA POSTE ainsi que l'entité B LOGEMENTS, en ce compris les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales;

- les façades constituées d'éléments en brique de parement et d'éléments en crépis ou béton architectonique de teinte pierre de France ainsi que les sous-bassements en pierre bleue ou similaire, en ce compris leur décoration;

- les séparations horizontales entre deux entités ou sous-entités réalisées en hourdis préfabriqués de béton ou en prédalle grand format de type coffrage perdu;

- les gaines techniques et leur contenu (canalisations générales de récolte et d'évacuation d'eaux usées, pluviales et d'égouts, avec leurs accessoires - toutes autres canalisations, ventilations, gaines, conduites et chutes-canalisation d'adduction des fluides et énergies et distribution de ceux-ci jusqu'aux compteurs privatifs - tous accessoires, ustensiles et équipement concernant ces services);

- les locaux techniques, étant notamment les locaux poubelles et les locaux des compteurs eaux, gaz et électricité principalement situés au sous-sol de l'immeuble;

- les halls d'entrée et halls communs;

- les escaliers publics avec leur cage;

- l'ascenseur avec sa cage;

PARTIES COMMUNES SPECIALES

- les sas, paliers, couloirs;

*Exception parties communes
seuls qui
sont rattachés
classement en
après Appartements
en un Appartements*

CONSTITUENT
*(PARTIES COMMUNES
- CI APRES AU
A PRELÈVE APPARTE
MENTS LES COU
VANTS
leurs Appartements
nouveau Rde*

- les locaux techniques et les gaines techniques spécifiques et leur contenu.

REMARQUES DIVERSES

Les superficies des biens privatifs ainsi que les cotes figurant aux plans ou autres documents de vente ne sont donnés qu'à titre indicatif.

Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par les comparants, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seraient apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront. En conséquence, la composition des biens privatifs, avec les quotités y afférentes dans les parties communes, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

Chapitre DIVISION ET TABLEAU DES QUOTITES

Les comparants, sur base des plans qui sont mentionnés ci-dessus, déclarent opérer la division de l'immeuble:

- en parties privatives destinées à devenir la propriété exclusive des futurs propriétaires;
- en parties communes destinées à la copropriété de l'immeuble ou de partie de celui-ci.

Par cette déclaration et, conformément à l'article 577 bis du code civil, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels ou de mutations entre vifs et par décès et de tous autres contrats.

Chacun des biens privatifs comprend une partie en propriété privative, une quote-part dans les parties communes en état de copropriété forcée et indivision permanente.

en conséquence, chaque bien privatif définitivement délimité et déterminé dans l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, les fractions ci-après fixées (éventuellement modifiées par les comparants) dans les parties communes et communes spéciales à l'entité concernée ou plusieurs entités.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et des quotités

dans les parties communes qui en sont l'accessoire. de même, l'hypothèque ou tout autre droit réel gravant un droit privatif grève à la fois la partie en propriété privative et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La détermination de la quotité dans les parties communes afférente à chaque bien privatif entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux biens privatifs composant l'immeuble.

Les comparants fixent forfaitairement ainsi qu'il suit, la quote-part dans les quotités communes afférentes aux biens privatifs composant l'immeuble:

Division du terrain

Le terrain est divisé en dix-huit mille cinq cent/dix-huit mille cinq centièmes (18.500/18.500).

L'immeuble est divisé en deux entités.

1. L'entité A, LA POSTE: A cette entité sont attribués quinze mille/dix-huit mille cinq centièmes (15.000/18.500) indivis du terrain.

2. L'entité B, LOGEMENTS: A cette entité sont attribués trois mille cinq cents/dix-huit mille cinq centièmes (3.500/18.500) indivis du terrain.

Cette entité est elle-même divisée en quinze biens privatifs. A ces biens, sont attribués:

- à l'appartement 1: cent septante-cinq/dix-huit mille cinq centièmes (175/18.500);
- à l'appartement 2: deux cent trente-neuf/dix-huit mille cinq centièmes (239/18.500);
- à l'appartement 3: deux cent cinquante et un/dix-huit mille cinq centièmes (251/18.500);
- au studio 4: cent vingt-six/dix-huit mille cinq centièmes (126/18.500);
- à l'appartement 5: deux cent quatre-vingt-cinq/dix-huit mille cinq centièmes (285/18.500);
- à l'appartement 6: cent septante-cinq/dix-huit mille cinq centièmes (175/18.500);
- à l'appartement 7: deux cent trente-neuf/dix-huit mille cinq centièmes (239/18.500);
- à l'appartement 8: deux cent cinquante et un/dix-huit mille cinq centièmes (251/18.500);
- au studio 9: cent vingt-six/dix-huit mille cinq centièmes (126/18.500);
- à l'appartement 10: deux cent cinquante-trois/dix-huit mille cinq centièmes (253/18.500);
- à l'appartement 11: deux cent soixante-cinq/dix-huit mille cinq centièmes (265/18.500);

Dixième Règle

- à l'appartement 12: deux cent nonante--
cinq/dix-huit mille cinq centièmes (299/18.500);
- à l'appartement 13: trois cent dix/dix-huit
mille cinq centièmes (310/18.500);
- au studio 14: cent nonante-neuf/dix-huit mille
cinq centièmes (199/18.500);
- à l'appartement 15: trois cent sept/dix-huit
mille cinq centièmes (307/18.500);

Répartition des charges communes

Elles sont réparties en douze mille cinq cent/douze mille cinq centièmes (12.500/12.500).

Elles sont supportées par les différentes entités composant l'immeuble en fonction des quotités ci-dessous, fixées forfaitairement par les comparants:

1. L'entité A, LA POSTE: A cette entité sont attribués sept mille cinq cent/ douze mille cinq centièmes (7.500/12.500) indivis des charges communes de l'immeuble.

2. L'entité B, LOGEMENTS: A cette entité sont attribués cinq mille/douze mille cinq centièmes (5.000/12.500) indivis des charges communes de l'immeuble.

Cette entité est elle-même divisée en quinze biens privatifs. A ces biens, sont attribués:

- à l'appartement 1: deux cent cinquante/douze
mille cinq centièmes (250/12.500);
- à l'appartement 2: trois cent quarante-deux/
douze mille cinq centièmes (342/12.500);
- à l'appartement 3: trois cent cinquante-huit/
douze mille cinq centièmes (358/12.500);
- au studio 4: cent quatre-vingt/ douze mille
cinq centièmes (180/12.500);
- à l'appartement 5: quatre cent sept/douze
mille cinq centièmes (407/12.500);
- à l'appartement 6: deux cent cinquante/douze
mille cinq centièmes (250/12.500);
- à l'appartement 7: trois cent quarante-deux/
douze mille cinq centièmes (342/12.500);
- à l'appartement 8: trois cent cinquante-huit/
douze mille cinq centièmes (358/12.500);
- au studio 9: cent quatre-vingt/douze mille
cinq centièmes (180/12.500);
- à l'appartement 10: trois cent soixante/douze
mille cinq centièmes (360/12.500);
- à l'appartement 11: trois cent septante-huit/
douze mille cinq centièmes (358/12.500);
- à l'appartement 12: quatre cent vingt-huit/



douze mille cinq centièmes (428/12.500);
- à l'appartement 13: quatre cent quarante-quatre/douze mille cinq centièmes (444/12.500);
- au studio 14: deux cent quatre-vingt-quatre/douze mille cinq centièmes (284/12.500);
- à l'appartement 15: quatre cent trente-neuf/douze mille cinq centièmes (439/12.500);

Répartition des charges communes à l'ensemble du complexe

Les charges communes à l'ensemble du complexe ainsi que les charges où sont impliquées des entités appartenant à différentes phases de travaux seront remplacées par des droits de jouissance lorsque chaque phase de travaux pourra avoir son acte de base propre.

Ces droits de jouissance seront régis par les principes énoncés ci-après et il faudra au minimum prévoir pour la première phase, objet des présentes, les droits de jouissance ci-après.

Certaines parties communes générales ou spéciales du complexe des "Rives de l'Orneau" feront l'objet de droits de jouissance en faveur de certains copropriétaires d'autres entités (appartenant indifféremment à la même phase du complexe ou à une autre phase).

Le coût de l'entretien, de la réparation ou du renouvellement de ces parties communes sera supporté par les copropriétaires concernés avec une participation forfaitaire des copropriétaires ou entités bénéficiant de ce droit de jouissance.

Toute modification de ce statuts particulier devra être prise par les entités concernées selon les règles de présence et de majorité prévues pour les modifications du statuts réel.

S'il s'avérait à l'usage ou en fonction des plans et de la situation de fait que d'autres droits de jouissance devaient être créés, le promoteur s'en réserve souverainement le droit aussi longtemps qu'il sera encore propriétaire d'au moins un lot privé de la ou des entités concernées.

Ultérieurement, ces décisions seront de la compétence des assemblées concernées, réunies en commun et statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications au statuts réel. Les règles d'utilisation seront fixées par les mêmes assemblées, statuant à la majorité simple des voix:

Droit de jouissance où la première phase sera concernée

1. La galerie commerçante

La galerie commerçante située à l'intérieure du

Wjue no Réw

complexe (en partie découverte) à laquelle on peut accéder depuis la Place de l'Orneau, la rue du Moulin, les jardins du CPAS et depuis diverses entités du complexe, est partie privative à l'entité "LA POSTE" de la phase I pour une partie de sa surface et partie commune spéciales de la ou des entités réservées aux commerces de la ou des autres phases qui composeront le complexe pour le surplus de sa surface.

Elle est grevée d'un droit de jouissance au profit de tous les copropriétaires, occupants ou visiteurs du complexe.

Les charges d'utilisation de la galerie (entretien-renouvellement) après imputation des revenus à provenir des éventuelles concessions concédées par l'assemblée générale, seront supportées par les entités concernées comme suit:

- par l'entité "LA POSTE" à concurrence de quinze pour cent;

- par les entités "Commerces" à concurrence de quatre-vingt-cinq pour cent; la répartition entre les lots privés qui composeront les entités "commerces" sera fixée dans l'acte de base propre à ces entités.

2. L'esplanade

L'esplanade qui sera réalisée au niveau du premier étage (notamment sur la toiture de l'entité "LA POSTE") ainsi que les escaliers permettant d'accéder est pour partie propriété privative de l'entité "LA POSTE" (au-dessus des locaux de celle-ci) et pour partie propriété commune générale ou spéciale d'une ou plusieurs entités de la ou des phases ultérieures.

Lorsque les phases ultérieures du complexe auront été réalisées, elle sera grevée d'un droit de jouissance au profit de tous les copropriétaires, occupants et visiteurs du complexe, en vue de permettre à ceux-ci notamment de se rendre dans les différentes parties du complexe auxquelles ils ont accès, ainsi que les jardins du Centre Public d'Aide Sociale de la Commune de Gembloux.

Les charges relatives à cette esplanade, entretien, réparation, remplacement (y compris de l'étanchéité de celle-ci quelque soit l'endroit de l'esplanade ou cette étanchéité devra être entretenue, réparée ou remplacée) sera à charge de l'ensemble du complexe des "Rives de l'Orneau", dans les proportions suivantes:

- la première phase supportera douze pour cent et demi de ces charges au prorata des quotités de chaque entité composant cette première phase, donc sept pour cent et demi pour l'entité "La Poste";

- la ou les autres phases supporteront les

quatre-vingt-sept pour cent et demi restant de ces charges dans les proportions déterminées dans les actes de bases relatifs à ces phases ultérieures.

Le promoteur se réserve le droit de créer sur partie de cette esplanade des jardins suspendus qui seront privatifs aux logements situés au premier étage. Seuls les aménagements et décoration de ces jardins suspendus seront privatifs. L'entretien et les réparations ou remplacement éventuels de l'étanchéité (sauf faute du propriétaire ou son ayant-cause du jardin privatif) resteront à charge de l'ensemble du complexe dans les proportions définies ci-dessus. Les superficies consacrées à la réalisation de ces jardins suspendus devra être déterminée de façon à ne jamais restreindre la libre circulation des copropriétaires, occupants et usagers du complexe depuis et vers les différentes entités du complexe ainsi que vers les jardins du CPAS.

Le promoteur se réserve également le droit de poser une partie des constructions à réaliser dans la ou les phases ultérieures du projet sur la toiture privée de l'entité "La Poste". Le promoteur réalisera cet empiètement sous son entière responsabilité et en prenant toutes assurances afin qu'aucun désagrément ou charge ne puisse incomber à l'entité "La Poste". En toute hypothèse, cet empiètement ne pourra excéder une superficie maximum de cent dix mètres carrés.

Aussi longtemps que les phases ultérieures du complexe n'auront pas été réalisées, la toiture de la poste lui sera entièrement privative et tout accès à des personnes non autorisées par l'administration de La Poste en sera défendu. Pendant cette période, toute charge d'entretien et de réparation éventuelle incombera à l'entité "La Poste".

MANDAT

Les acquéreurs d'un lot privatif composant la première phase des travaux, par leur acte d'acquisition, constitueront irrévocablement pour leurs mandataires, la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" ou ses ayants-droits à l'effet de:

a) signer tous actes d'échange et tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statuts immobilier ou acte de base, ainsi que de ses annexes, établis conformément à ce qui est stipulé ci-dessus;

b) consentir et accepter toutes cessions et/ou abandonnements de droits, sans qu'il puisse en résulter aucun frais pour l'acquéreur; dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office; substituer, élire domicile et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations

Kuzjmina Rik

envisagées.

A ce sujet, LA POSTE, représentée comme dit est, rappelle que pour des raisons légales et administratives, il lui est interdit de constituer le mandat dont question ci-dessus.

En conséquence, elle s'engage à comparaître et à marquer son accord à l'acte constatant les modifications prévues au présent chapitre.

DISPOSITIONS GENERALES

Les comparants déclarent expressément confirmer et réitérer, pour autant que de besoin, toutes les clauses, conditions et charges de l'acte de base initial auxquelles il n'est pas dérogé par les présentes.

FRAIS

La quote-part des acquéreurs dans les frais des présentes et de ses annexes constitue une charge commune répartie comme telle et fixée forfaitairement à sept mille francs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les indications de noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties sont certifiées par le notaire soussigné, conformes aux extraits officiels d'état civil qui lui ont été produits.

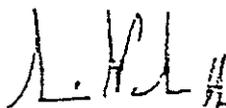
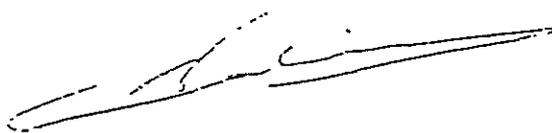
DONT ACTE.

Fait et passé à ~~Gemboux~~, en l'Etude, date ~~que~~ dessus: *Brussels*.

Et après lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

cas 49
Le Procureur,
-1000-
F 424193
WALTERS-ABNES
Reçu: mille

la
de
not
A
P.



Registre permis de bâtir n° 128/93

Réf. n° d'Urbanisme :

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS, Gérard JALMAIN, Bourgmestre-Président, MM. JASPART, MOTTE, BICUL, HEYERICK, TRICART, Echevins, Mme J. BALON, Secrétaire Communal.

Vu la demande introduite par LA S.A. LES RIVES DE L'ORNEAU, rue Berckmans, 33 à 1060 BRUXELLES, relative à un bien sis à 5030 GEMBLOUX, angle de la rue du Moulin et de la rue Jamseaux, et tendant à la modification des travées 8-9 et 9-10 du permis de bâtir du 28/03/91 entre les axes A-B et C, la réalisation d'une cabine électrique haute tension et la modification du sous-sol suite au maintien de l'Orneau dans son cours actuel.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 10 août 1993.

Vu les articles 301 à 304 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 15 du Code précité et approuvé par arrêté~~

du

~~(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;~~

~~(1) Attendu que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé, mais dont le permis est périmé;~~

~~(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté du _____, que par sa décision du (2) _____, le Collège a proposé de déroger:~~

~~(1) aux prescriptions graphiques dudit plan;~~

~~(1) à l'article(s) _____~~

~~des prescriptions dudit plan en ce qui concerne:~~

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité: que 4 réclamation(s) ~~(n'a)~~ ont été introduite(s); que le Collège en a délibéré;

Attendu que l'examen de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement (1) n'a donné lieu à aucune remarque - ~~a donné lieu aux remarques suivantes:~~

~~(1) que le Collège en a délibéré;~~

~~(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;~~

~~(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses;~~

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit:

VOIR FEUILLE ANNEXE.

ARRETE :

Article 1er. - Le permis est délivré à S.A. LES RIVES DE L'ORNEAU.

qui devra :

1°) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2°) (4)

(5) Article 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

Article 3. - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 4. - Le titulaire du permis, averti, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

(5) Article 5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Fait à Gembloux le 22 octobre 1993.

La Secrétaire,

Josiane BALON.



Le Bourgmestre,

Gérard JALMAIN.

Pour les notes de bas de page et l'extrait du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, voir verso.

EXTRAIT
DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME
ET DU PATRIMOINE

Intervention du fonctionnaire délégué

Art. 42.-§4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis.

Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée.

Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Péremption du permis.

Art. 49.- Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Cependant, le collège des bourgmestre et échevins peut à la demande de l'intéressé, prolonger le permis pour une seconde période d'un an.

Exécution du permis

Art. 51.-§2. Le permis délivré en application des articles 42 & 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Publicité.

Art. 51.-§4. Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents signés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où les actes sont accomplis.

1) Siffler l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

2) Selon l'article 42 §2 alinéa 2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

3) A siffler s'il n'en existe pas.

4) Le collège ajouté, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 55, 57 et 58 du Code précité.

5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41 §3 du Code précité.

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE:

Attendu que la demande concerne la modification des travées 8-9 et 9-10 du permis de bâtir du 28/03/91 entre les axes A-B et C, la réalisation d'une cabine électrique haute tension et la modification du sous-sol suite au maintien de l'Orneau dans son cours actuel ;

Vu que la demande se situe en zone d'habitat au plan de secteur ainsi que dans le périmètre du centre ancien protégé (article 309 du CWATUP) et en face des monuments classés par AR en date du 13/01/77 et 23/06/77 ;

Vu les résultats de l'enquête publique réalisée en conformité des articles 247 et suivants du CWATUP ;

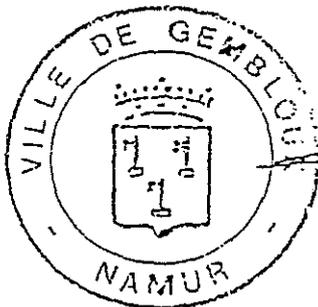
Vu le rapport émis par le Service Régional d'incendie ;

Considérant que la demande introduite ne modifie que de façon mineure le projet autorisé initialement et permet de plus un meilleur accès des services de secours à la partie centrale du projet.

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :

- 1) respecter les conditions du Service Régional d'incendie émises dans son rapport du 3 mai 1993 ;
- 2) réaliser les faitages sur les petits volumes d'angle en façade arrière à l'horizontale.

Autorisé en séance du Collège
Echevinal le 27 octobre 1993.

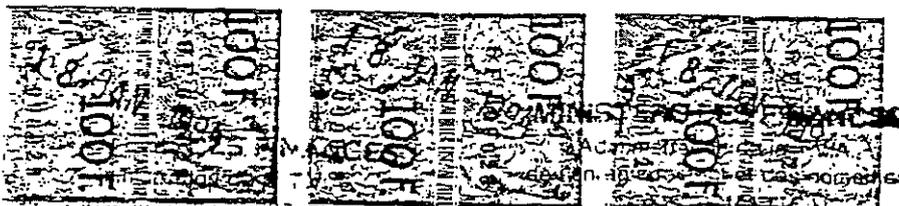


la Secrétaire,

JOSIANE BALON.

Le Bourgmestre,

Gérard JAUMAIN.



[Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly a footer or additional administrative information.]

Enregistré dans rôle () sans renvoi () au
2^{me} Bureau de l'Enregistrement de
SAINT-GILLES, le 1^{er} décembre 1900
volume 1615 folio 23 case 25
Reçu: *mm*
Le Receveur:
- 1000 -

menant. l'us

WAITERS AGNES

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS
 Le vingt-sept octobre
 Par devant Nous, Patrick BLOUL, Notaire à la
 résidence de Gembloux.

A COMPARU:

La société anonyme LES RIVES DE L'ORNEAU, ayant son siège social à 1060 Bruxelles, rue Berckmans, 83, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 539.861, immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 440.509.365, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Léon VERBRUGGEN, notaire à Bruxelles, le vingt-huit mars mil neuf cent nonante, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit avril suivant sous le numéro 900428-502, dont le siège social initialement fixé à 5800 Gembloux, Place de l'Orneau, 25, a été transféré à l'adresse actuelle aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du onze juillet mil neuf cent nonante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du quatre décembre suivant sous le numéro 901204-17,

Ici représentée par:

Monsieur Philippe RENAUD, administrateur de société, demeurant à 1206 Genève (Suisse), Beau Soleil, 3, conformément à l'article 18 des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée "La partie Mandante"

Laquelle société, représentée comme dit est, déclare par les présentes, constituer pour ses mandataires spéciaux, avec droit de substitution et pouvoir d'agir ensemble ou séparément, à:

- Monsieur Pol MERTENS, administrateur de société, demeurant à Gesves, Monjoie, 6.
- Madame Brigitte CRASSET, clerc de notaire, demeurant à Jambes, rue Vigneroulle, 45, épouse de Monsieur Emile CAMBY;
- Mademoiselle Florence DUMONT, candidat notaire, demeurant à Mont-sur-Marchienne, avenue Paul Pastur, 281;
- Madame Monique ERNOULD, secrétaire, demeurant à Flawinne, rue Aimable Vigneron Colin, 7.
- Madame Chantal JEAUNEAU, clerc de notaire, demeurant à Grand-Leez, rue de Petit-Leez, 112, épouse de Monsieur Alain PREVOST.

A l'effet de pour elle et en son nom:

Vendre tout ou partie des immeubles suivants:

Ville de GEMBOUX, première division



me Rolo
 Magienne KJo
 [Signature]

Un complexe immobilier en cours d'érection sur les terrains suivants:

1. Un terrain à front de la rue du Moulin et de la rue Damseaux, cadastré ou l'ayant été section D numéro 231 H pour une contenance de trois mille six cent cinquante-cinq mètres carrés.

2. Partie d'une parcelle de terrain à usage de parking sis rue Damseaux, cadastré ou l'ayant été section D partie du numéro 75D pour une contenance de mille cent dix mètres carrés.

3. Un immeuble commercial sur et avec terrain sis à front de la rue du Moulin où il porte le numéro 1, cadastré ou l'ayant été section D numéro 224E pour une superficie de quatre cent douze mètres carrés.

4. Une parcelle de terrain aménagée en jardin d'agrément sur lequel est érigé une annexe et une partie d'une dépendance exploitée en magasin, le tout sis à l'arrière d'un bâtiment situé rue Damseaux, 6, cadastré ou l'ayant été section D numéros 77B, 79B et 85N pour une superficie mesurée et cadastrale de mille quatre cent soixante-huit mètres carrés.

5. Une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section D partie du numéro 70Z5, d'une contenance de quatre vingt-cinq mètres carrés quarante-deux décimètres carrés.

Soit ensemble six mille sept cent trente mètres carrés quarante-deux décimètres carrés, et selon mesurage ci-après indiqué sept mille cinquante mètres carrés quatre-vingt-trois décimètres carrés.

Tels que cet ensemble est décrit en un plan dressé le trente octobre mil neuf cent nonante-deux par Monsieur Robert ROSIN, géomètre expert immobilier à Blégné, demeuré annexé à l'acte de base reçu par Maître Xavier MOTTARD, notaire à Grâce-Hollogne à l'intervention de Maître Patrick BICUL, notaire sous-signé, le onze décembre mil neuf cent nonante-deux.

Et toutes les constructions érigées ou en cours d'érection sur ces terrains-assiette.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

En masse ou en lots;

Effectuer au bien tous travaux et transformations nécessaires, en effectuer le paiement, accomplir toutes formalités urbanistiques ou autres, auprès de toutes administrations, en ce compris le lotissement, demander et retirer tous certificats et pièces requises et faire toutes démarches en vue d'obtenir le permis de lotir, le permis de bâtir ou de transformer,

la présente énonciation n'étant pas limitative, et en général faire tout de qui sera utile ou nécessaire à la réalisation du complexe immobilier prédécrit.

Faire dresser tous cahiers de charges, acte de base, acte de modificatif; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

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

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

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces de l'état civil.

DONT ACTE.

visé et
noté RB

Quintilien C.
Notaire

