

Immeuble L 'Azuré

Châteauneuf 14-16 à Sion

Sommaire

- 1. Acte de constitution d'une propriété par étages**
- 2. Plans de propriété par étage**
- 3. Plan de situation**
- 4. Règlement d'utilisation et d'administration**
- 5. Projet d'acte de vente**

**Acte de constitution
d'une propriété par étages**

0041273231067

**ACTE DE CONSTITUTION D'UNE PROPRIETE
PAR ETAGES**

L'an deux mille huit, le vingt-cinq novembre (25.11.2008).

Par devant moi, **Freddy MICHELET**, notaire de résidence à Sion,

COMPARAISSENT

1. Monsieur **Bernard MICHELOUD**, de César et de Marie née Rossier, né le 10.04.1943, marié, originaire de Vex, à 1950 Sion, Route des Casernes 18,

2. Monsieur **François MICHELOUD**, de Bernard et de Anne-Marie née Emery, né le 31.08.1973, célibataire, originaire de Vex, domicilié à Quai Perdonnet 31, 1800 Vevey, représenté en vertu de **procuration** produite et annexée par Monsieur **Bernard MICHELOUD** prénommé,

3. Monsieur **Clément BUCHER**, de Hans, né le 6.06.1979, originaire de Lucerne, célibataire, domicilié à Rue du Lac 21, 1800 Vevey, représenté en vertu de procuration produite et annexée par Monsieur **Bernard MICHELOUD** prénommé,

lesquels sont propriétaires de l'immeuble suivant sis sur Commune de **Sion**, ainsi décrit selon extrait produit et annexé au présent acte pour en faire partie intégrante :

12 JAN 2009

0041273231067

page 2

Commune de Sion

Propriétaires : - **MICHELOUD Bernard** de César, **1/2**;
- **MICHELOUD François** de Bernard, **1/4**;
- **BUCHER Clément** de Hans, **1/4**.

Feuillet N° 9436, Plan 103, Châteauneuf, **2'411 m2**,

- habitation, 434 m2, t. Fr. 1'374'380.--,
- place-jardin, 1'977 m2, t. Fr. 70.-/m2, Fr. 138'390.--.

Provenance : selon PJ. N° 115634 - achat du 01.04.2008.

Mentions - Annotations : néant.

Servitudes et charges foncières :

- a. Ch **Servitude de construction à la limite**, en faveur du **N° 9569**, selon PJ. N° 22180/1964;
- b. D **Limitation de hauteur de construction** sur le **N° 9569**, selon PJ. N° 22180/1964;
- c. D-Ch **Servitude de services généraux** avec le **N° 14623**, selon PJ. N° 61263 du 19.06.1987;
- d. D **Servitude de non-bâti** sur le **N° 14623**.

Gages immobiliers :

- A. **Cédule au Porteur (BCV, Sion)** de **Fr. 2'000'000.--**, 12 %, en 1er rang, selon PJ. N° 115635 du 01.04.2008.

Observations :

A Porteur (BCV, Sion).

Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites du droit fédéral et cantonal.

12 JAN 2009

0041273231067

page 3

II. CONSTITUTION D'UNE PROPRIETE PAR ETAGES

1. Préambule

Les comparants prénommés décident de soumettre le bâtiment construit sur la parcelle ci-dessus **N° 9436**, Plan 103, d'une surface de **2411 m2**, sur **Sion**, au régime de la **propriété par étages** dans le sens des dispositions des articles 712 a. à 712 t. du Code Civil Suisse, et cela conformément à la légende, aux plans et au règlement d'administration et d'utilisation qui seront joints au présent acte et qui **fixent** :

- les **parties communes**,
- les parties rattachées à certaines **propriétés par étages**,
- les **droit d'utilisation** sur la parcelle de base.

Le **règlement d'utilisation et d'administration** a pour but de fixer les règles relatives à l'administration et à l'utilisation de l'immeuble. Ce règlement, ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires, seront obligatoires pour tous les copropriétaires et pour toute personne acquérant subséquemment un droit quelconque sur l'immeuble, les PPE de l'immeuble ou tout ou partie d'un immeuble, à quelque titre que ce soit.

Par conséquent, une copie complète du dit règlement sera jointe à chaque titre d'acquisition de PPE, de parts de PPE - ou - d'autres droits sur les immeubles construits sur la **parcelle N° 9436**, Plan 103, de 2411 m2.

Ce règlement de PPE sera mentionné au Registre Foncier de Sion. Il a été établi par les comparants.

Roduit-Bourban immobilier et Gérances SA, rue Pré-Fleuri 9, 1950 Sion, est désigné en qualité **d'administrateur** du bâtiment construit sur la parcelle objet de la présente constitution de PPE. L'accord de cette agence devra être produit ultérieurement.

Son nom sera mentionné au registre foncier.

12 JAN 2009

0041273231067

page 4

Il résulte du présent acte, de la légende, des plans et du règlement d'administration et d'utilisation qui lui sont joints et qui en font partie intégrante :

- que la **parcelle de base** est décrite ci-après sous chiffre 2,
- que les **parties communes** sont décrites ci-après sous chiffre 3,
- que les **parties privatives** sont décrites ci-après sous chiffre 4,
- que les parties en **droit d'utilisation** sont décrites ci-après sous chiffre 5.

2. Parcelle de base

N° 9436, Plan 103, Châteauneuf, **2411 m2**,

- habitation, 434 m2, t. Fr. 1'374'380.--,
- place-jardin, 1'977 m2, t. Fr. 70.-/m2, Fr. 138'390.--.

3. Propriété et jouissance en commun

Les parties communes soumises à la jouissance commune des copropriétaires sont - en plus des parties de constructions communes - les lieux et locaux suivants, selon légende et plans annexés au présent acte :

N° Descriptions

01. **parcelle de base** (terrain)

Au sous-sol

02. Dégagement escalier

03. Dégagement escalier

11. Service industriel

12. Buanderie

12 JAN 2009

0041273231067

page 5

- 15. Local chaufferie
- 16. Local poussettes
- 18. Local vélos-motos
- 21. Local citerne
- 25. Local poussettes
- 26. Buanderie
- 27. Service industriel

4. Propriété et jouissance exclusive

<u>N° de PPE</u>	<u>Quote-part</u>	<u>Droit exclusif sur</u>
------------------	-------------------	---------------------------

Au sous-sol

- | | |
|---------------------|--|
| PPE N° 41397 | 4/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur garage N° 4 |
| PPE N° 41398 | 3/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur garage N° 17 |
| PPE N° 41399 | 3/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur garage N° 19 |
| PPE N° 41400 | 3/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur garage N° 20 |
| PPE N° 41401 | 4/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur garage N° 37 |
| PPE N° 41402 | 3/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur garage N° 38 |

Au rez-de-chaussée

- | | |
|---------------------|---|
| PPE N° 41403 | 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur appartement 3,5
pièces N° 39 et cave N° 7. |
|---------------------|---|

0041273231067

page 6

- PPE N° 41404** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 4,5**
pièces N° 40 et **cave N° 14.**
- PPE N° 41405** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 4,5**
pièces N° 41 et **cave N° 23.**
- PPE N° 41406** 37/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 2,5**
pièces N° 42 et **cave N° 36.**
- PPE N° 41407** 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 3,5**
pièces N° 43 et **cave N° 24.**

Au 1er étage

- PPE N° 41408** 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 3,5**
pièces N° 44 et **cave N° 10.**
- PPE N° 41409** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 4,5**
pièces N° 45 et **cave N° 13.**
- PPE N° 41410** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 4,5**
pièces N° 46 et **cave N° 22.**
- PPE N° 41411** 37/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 2,5**
pièces N° 47 et **cave N° 33.**
- PPE N° 41412** 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 3,5**
pièces N° 48 et **cave N° 31.**

Au 2ème étage

- PPE N° 41413** 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 3,5**
pièces N° 49 et **cave N° 9,**

12 JAN 2009

0041273231067

page 7

- PPE N° 41414** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 4,5 pièces N° 50 et cave N° 6.**
- PPE N° 41415** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 4,5 pièces N° 51 et cave N° 29.**
- PPE N° 41416** 37/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 2,5 pièces N° 52 et cave N° 28.**
- PPE N° 41417** 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 3,5 pièces N° 53 et cave N° 30.**
- Au 3ème étage
- PPE N° 41418** 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 3,5 pièces N° 54 et cave N° 8..**
- PPE N° 41419** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 4,5 pièces N° 55 et cave N° 5.**
- PPE N° 41420** 59/1000 du N° 9436, Plan 103,
droit exclusif sur **appartement 4,5 pièces N° 56 et cave N° 34..**
- PPE N° 41421** 37/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 2,5 pièces N° 57 et cave N° 35..**
- PPE N° 41422** 45/1000 du N° 9436, Plan 103,
- droit exclusif sur **appartement 3,5 pièces N° 58 et cave N° 32.**

total des millièmes**1000/1000èmes.**

12 JAN 2009

0041273231067

page 8

5. Droit d'utilisation

Il est précisé que :

- le propriétaire de l'appartement N° 39 aura le droit **d'utilisation** de la **surface lettre " a "** figurant sur le plan de situation de la **parcelle de base N° 9436, Plan 103;**
- le propriétaire de l'appartement **N° 40** aura le droit **d'utilisation** de la **surface lettre " b "** figurant sur le plan de situation de la **parcelle de base N° 9436, Plan 103;**
- le propriétaire de l'appartement **N° 41** aura le droit **d'utilisation** de la **surface lettre " c "** figurant sur le plan de situation de la **parcelle de base N° 9436, Plan 103;**
- le propriétaire de l'appartement **N° 42** aura le droit **d'utilisation** de la **surface lettre " d "** figurant sur le plan de situation de la **parcelle de base N° 9436, Plan 103;**
- le propriétaire de l'appartement **N° 43** aura le droit **d'utilisation** de la **surface lettre " e "** figurant sur le plan de situation de la **parcelle de base N° 9436, Plan 103.**

A cet effet, ces propriétaires pourront **aménager librement** (plantation, rocailles, etc.) la surface dont ils ont la jouissance privative.

Ce droit de jouissance est expressément prévu dans le règlement d'utilisation et d'administration mentionné ci-dessus.

III. REPORT DES SERVITUDES DE PASSAGE

1. La **servitude de construction à la limite** en faveur du N° 9569, inscrite sous **PJ, N° 22180/1964**, sera **reportée** comme **charge** sur la parcelle de base N° 9436, Plan 103.
2. La **servitude de limitation en hauteur** sur le N° 9569, inscrite sous **PJ, N° 22180/1964**, sera **reportée** comme **droit** sur la parcelle de base N° 9436, Plan 103.

12 JAN 2009

0041273231067

page 9

3. La servitude de **services généraux** avec le N° 14623, inscrite sous **PJ. N° 61263/1987**, sera **reportée** comme **droit** et **charge** sur la parcelle de base N° 9436, Plan 103.
4. La servitude de **non bâtir** sur le N° 14623, inscrite sous **PJ. N° 61263/1987**, sera **reportée** comme **droit** sur la parcelle de base N° 9436, Plan 103 et en faveur de la **Commune de Sion**.

IV. REPORT DE L'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE

L'inscription hypothécaire **PJ. No 115635-2008 Sion - Cédule** au Porteur (BCV, Sion) de **fr. 2'000'000.-** sera radiée sur la parcelle de base No 9436, Plan 103 et reportée sur toutes les PPE nouvellement constituées.

L'accord du créancier gagiste, soit de la Banque Cantonale du Valais, à Sion, demeure réservé.

V. CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PLACES DE PARC EXTERIEURES

Il sera aménagé **22** (vingt-deux) **places** de parc extérieures pour voitures sur la parcelle de base N° 9436, Plan 103, de 2411 m2.

De ce fait, il est présentement constitué sous les garanties légales ordinaires, une **servitude** (droit d'utilisation) de **places de parc personnelle, cessible** et **transmissible**, à **charge** de la parcelle de base N° 9436, Plan 103 et en faveur de Messieurs Bernard MICHELOUD, François MICHELOUD et Clément BUCHER.

L'assiette de cette servitude est dessinée en **jaune** sur le plan de situation produit, plan signé par les comparants, les places étant numérotées sous **"P1", "P2", "P3", "P4", "P5", "P6", "P7", "P8", "P9", "P10", "P11", "P12", "P13", "P14", "P15", "P16", "P17", "P18", "P19", "P20", "P21"** et **"P22"**.

Cette servitude sera inscrite au Registre Foncier.

Les frais d'entretien de ces places seront supportés par les bénéficiaires de la servitude.

12 JAN 2009

0041273231067

page 10

VI. DIVERS

1. Les comparants sont informés de l'existence et de la portée des hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.
2. Il est précisé que l'immeuble objet du présent acte est situé dans la zone à **bâtir** de la Commune de **Sion** et qu'il ne constitue pas le logement familial des comparants.
3. Les comparants se réservent le droit de **modifier la PPE** pour autant que les parties communes, le volume et les millièmes des parties privatives vendues ne soient pas modifiées.

Ils se réservent également la faculté d'apporter certaines modifications au façades, hall d'entrée et locaux communs de l'immeuble, sans solliciter l'accord de tous les copropriétaires. Ces modifications de devront **pas diminuer la valeur de l'immeuble**. Les caves pourront néanmoins être attribuées à des appartements différents de ceux indiqués dans l'acte de constitution de PPE, cela pour autant qu'il s'agissent d'appartement encore **invendus**.
4. Les frais du présent acte, y compris les droits de timbre et d'enregistrement, sont solidairement à la charge des comparants.
5. En cas de litige au sujet du contenu du présent acte, le **for judiciaire** est fixé à **Sion**.
6. Le notaire soussigné reçoit tous pouvoirs pour donner au présent acte sa pleine efficacité juridique, notamment pour régler les questions hypothécaires et de reverts de servitudes et autres charges.

12 JAN 2009

0041273231067

page 11

V. REQUISITIONS :**1. Au Registre Foncier de Sion :**

- pour enregistrement et inscription conformément à la requête formulée par le notaire soussigné en complément d'acte.

2. Au Cadastre de Sion :

- pour procéder aux mutations.

DONT ACTE

Fait et passé dans le bureau de l'Agence immobilière Bernard Micheloud, à Sion, pour la commodité des parties ; lu au comparant qui le déclare conforme à sa volonté et le signe ensuite avec moi, notaire.

La minute est signée : Bernard MICHELOUD

FREDDY MICHELET NOTAIRE

12 JAN 2009