

ETUDE

DE

**Maître G. MOURLON BEERNAERT**

NOTAIRE A BRUXELLES

AVENUE DES ARTS 50

**LA HOCAILLE**

A

LOUVAIN-LA-NEUVE

4030 – 4033

**ACTE DE BASE**

Règlement de copropriété

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-CINQ.

Le vingt juin.

Par devant Nous, Maître Guy MOURLON BEERNAERT, Notaire résident à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme "GESTINVEST", ayant son siège social à Bruxelles, 37-39, Quai aux Pierres de Taille. Constituée suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le deux avril mil neuf cent septante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt avril suivant sous le numéro 1197-1. Immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 382.911.

Ici représentée par son administrateur-délégué agissant en vertu de l'article 27 des statuts : Monsieur Freddy LIENARD, administrateur de sociétés, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, 36, avenue du Karreveld.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, Nous a requis de dresser comme suit le statut d'un ensemble immobilier destiné au logement d'étudiants et cabinet de professions libérales, à construire sur le territoire de la Commune d'Ottignies, zone Nord, portant les numéros 4030 et 4033 à Louvain La Neuve.

Et, préalablement, la société comparante a exposé que suivant acte reçu par le Notaire Philippe JENTGES, à Wavre, le seize mai mil neuf cent septante-cinq, l'Université Catholique de Louvain a constitué au profit de la société comparante, conformément à la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre, un droit d'emphytéose sur le bien ci-après, destiné à la construction d'un immeuble de type collectif tel que défini par les règles de lotissement annexées à un acte de division reçu par ledit Notaire Jentgès, le quinze mai mil neuf cent septante-cinq.

COMMUNE D'OTTIGNIES.-

1°. Une parcelle de terrain portant le numéro 4030 au plan de lotissement de "L'Hocaille", d'une superficie d'après mesurage de seize ares septante-deux centiares cinquante-deux dixmillièmes, cadastrée ou l'ayant été section B, sous partie des numéros 36/F, 36/E, 35 et 21/A.

2°. Une parcelle de terrain portant le numéro 4033 au plan du même lotissement, d'une superficie d'après mesurage de onze ares

quarante centiares soixante-cinq dixmilliaires, cadastrée ou l'ayant été section B, sous partie des numéros 22/0,35,21/A et 22/H.

PLAN.-

Tels que ces biens figurent aux plans dressés par Monsieur Philippe CATTELAIN, géomètre juré à Ottignies, respectivement les trente avril et deux mai mil neuf cent septante-cinq et qui demeureront ci-annexés.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

Le droit d'emphytéose des terrains prédécrits appartient à la société anonyme "GESTINVEST" pour lui avoir été conféré par l'Université Catholique de Louvain aux termes de l'acte de bail emphytéotique prérappelé, reçu par ledit Notaire Jentgès le seize mai mil neuf cent septante-cinq, à transcrire.

L'Université Catholique de Louvain avait acquis les terrains sous plus grande contenance et avec d'autres de l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven aux termes d'un acte reçu par le Notaire Léon RAUCENT, ayant résidé à Wavre, le vingt-huit juillet mil neuf cent septante-et-un, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Nivelles le seize août suivant, volume 692 numéro 1.

L'université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven en était propriétaire sous plus grand et avec d'autres, pour les avoir acquis, savoir :

- les parcelles cadastrées numéros 21/A,36/E et 36/F, de Madame Simonne JACQMOTTE, négociante, épouse de Monsieur William LAUWERS, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire Raucent, le cinq octobre mil neuf cent soixante-sept, transcrit audit bureau des hypothèques le vingt-quatre octobre suivant, volume 320 numéro 8.

Madame Lauwers-Jacmotte en était propriétaire pour les avoir acquis sous plus grand et avec d'autres de Monsieur Benoit Warrant, administrateur de société, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte reçu par le Notaire WAGEMANS, à Saint-Gille, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au bureau des Hypothèques à Nivelles (non encore divisé), le onze avril suivant, volume 8027 numéro 29.

Ces biens avaient été acquis originellement par Madame Elise SOMVILLE, épouse séparée judiciairement de biens de Monsieur Benoît Warrant, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique clos par le Notaire Willy HERMAN, ayant résidé à Cérroux-Mousty, le vingt-neuf octobre mil neuf cent trente-cinq.

Aux termes d'un acte de Maître HAUCHAMPS, Notaire à Ixelles, en date du quatre décembre mil neuf cent quarante-et-un, les époux Warrant-Somville rétablissaient entre eux la communauté qui avait existé.

Aux termes d'un acte de partage de la communauté ayant existé entre les époux Warrant-Somville, après divorce, dressé par le Notaire Van Wetter, ayant résidé à Ixelles, le six janvier mil neuf cent quarante-sept, lesdits biens ont été attribués à Monsieur Benoît Warrant.

- la parcelle cadastrée numéro 35, de 1° Madame Valentine VAN OVERBEKE, sans profession, veuve de Monsieur Emmanuel de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, à Bruxelles; 2° Madame Marguerite de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, sans profession, épouse du Baron Gérard COPPENS d'EECKENBRUGGE, à Korbeek-Lo; 3° Mademoiselle Lucienne de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, aide-infirmière, à Bruxelles; 4° Mademoiselle Nicole de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, à Sainte-Croix lez Bruges; 5° Madame Marcelle de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, religieuse, à Kraainem; 6° Monsieur Etienne de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, assureur à Bruxelles et 7° Monsieur Yves de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, secrétaire général de société, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire Raucant, le dix-neuf août mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Nivelles, le onze octobre suivant, volume 408 numéro 23.

Ce bien appartenait originellement avec d'autres à Madame Marie-Eugénie WAUTERS de BESTERFELD, douairière de Monsieur Oscar de HENNIN de BOUSSU WALCOURT, pour lui avoir été attribué suivant acte de partage reçu par le Notaire LE COCQ, ayant résidé à Ixelles, le six septembre mil huit cent nonante-sept, transcrit au bureau des Hypothèques à Nivelles, le vingt-deux octobre suivant, volume 1146 numéro 42.

Madame Oscar de HENNIN de BOUSSU WALCOURT est décédée à Ixel-

les le seize décembre mil neuf cent vingt-huit, laissant pour héritiers légaux ses trois enfants, savoir : Monsieur Emmanule de Hennin de Boussu Walcourt, Mademoiselle Marie de Hennin de Boussu Walcourt et Monsieur Maximilien de Hennin de Boussu Walcourt.

Par déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles le vingt-sept décembre mil neuf cent vingt-huit, Monsieur Maximilien de Hennin de Boussu Walcourt a purement et simplement renoncé à la succession de sa mère prénommée.

Mais, par ses dispositions testamentaires en la forme olographe, en date à Ixelles du huit avril mil neuf cent dix-huit et codicille en date à Ixelles du huit décembre mil neuf cent vingt, déposés, après accomplissement des formalités légales au rang des minutes du Notaire André TAYMANS, ayant résidé à Bruxelles, suivant acte de son ministère en date du trois janvier mil neuf cent vingt-neuf, la défunte a légué à sa fille, Mademoiselle Marie de Hennin de Boussu Walcourt prénommée, la quotité disponible de sa succession.

Monsieur Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt, en son vivant, docteur en droit, est décédé intestat à Bruxelles le six avril mil neuf cent cinquante-quatre, laissant pour seuls héritiers réservataires ses sept enfants prénommés sub 2° et 4° à 7° et en outre : a) Monsieur Guy de Hennin de Boussu Walcourt, religieux, à Sosye; b) Madame Lucienne de Hennin de Boussu Walcourt, religieuse, à Ganshoren, lesquels ont tous deux renoncé à la succession de leur père suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance à Bruxelles le vingt mai mil neuf cent cinquante-quatre.

Les époux Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt étaient mariés sous le régime de la communauté légale modifiée, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire DE ROECK, à Bruxelles le seize décembre mil neuf cent quatre. Aux termes de l'article sixième de ce contrat, les futurs époux s'étaient fait donation au profit du survivant en cas d'existence d'enfants d'un/quarter en usufruit des biens dépendant de la succession du prémourant.

Mademoiselle Marie-Eugénie de Hennin de Boussu Walcourt, en survivant célibataire, sans profession, est décédée en son domicile à Ixelles, le dix juillet mil neuf cent soixante-trois, sans laisser d'héritier réservataire, ascendant ni descendant.

Par ses testament et codicille olographes en date du onze avril mil neuf cent cinquante-sept et dix-neuf juin mil neuf cent soixante-deux, déposés, après accomplissement des formalités légales, au rang des minutes du Notaire Théodore TAYMANS, à Bruxelles, suivant acte de son ministère en date du trente-et-un juillet mil neuf cent soixante-trois, la défunte avait institué pour ses légataires universels, chacun pour un quart, ses autres neveux et nièces, enfants de son frère prédécédé ledit Monsieur Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt, étant : Madame Marguerite, Messieurs Etienne et Yves et Mademoiselle Lucienne de Hennin de Boussu Walcourt, précités

Les légataires universels ont été envoyés en possession de la succession de leur défunte tante par ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles le sept août mil neuf cent soixante-trois.

- la parcelle cadastrée numéro 22/H, de Madame Marthe FERRIERE, sans profession, épouse de Monsieur Octave MARCHAND, à Ottignies suivant acte reçu par ledit Notaire Raucent, le cinq octobre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles, le vingt-quatre octobre suivant, volume 319 numéro 8.

Ce bien appartenait en propre à Madame MARCHAND-FERRIERE pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère, Madame Marie TIMON, sans profession, veuve de Monsieur David FERRIERE, décédée à Ottignies, le sept mars mil neuf cent trente-quatre dont elle était la seule héritière légale.

Madame Marie TIMON en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de sa frère utérin, Monsieur Jean Baptiste HULET, en sa vie télégraphiste, décédé en célibat à Ottignies, le huit janvier mil neuf cent neuf, dont elle était la seule héritière légale.

Monsieur Jean-Baptiste HULET en était lui-même propriétaire pour l'avoir acquis suivant procès-verbal d'adjudication publique du Notaire DE BROUX, à Court-Saint-Etienne, le dix-huit décembre mil neuf cent.

- la parcelle cadastrée numéro 22/0, de Monsieur Carl DOMKEN, industriel, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire RAUCENT, le dix-sept février mil neuf cent soixante-huit, transcrit au second bureau des Hypothèques à Nivelles, le treize mars suivant, volume 353 numéro 17.

Monsieur Carl Domken en état propriétaire pour l'avoir acquise sous plus grand aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique clos à la requête des consorts AUBECQ, par le Notaire Paul RAUCENT, ayant résidé à Wavre, le onze mai mil neuf cent quarante-quatre, transcrit au bureau des Hypothèques à Nivelles, le douze juin suivant, volume 5905 numéro 15.

SERVITUDES, CONDITIONS SPECIALES.-

- L'acte du Notaire WAGEMANS, en date du dix-sept mars mil neuf cent soixante-et-un et dont question ci-avant, contient textuellement ce qui suit :

" Un acte antérieur, étant l'adjudication définitive clôturée par le Notaire Willy HERMAN, à Céroux-Mousty, en date du vingt-neuf octobre mil neuf cent trente-cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles le quatre décembre mil neuf cent trente-cinq, volume 5213 numéro 1, contient littéralement ce qui suit :

"Les clôtures en piquets de bois et fils de fer contournant les biens numéros dix et onze, ont été établies par le locataire et restent sa propriété, ledit locataire pourra les enlever quand bon lui semblera de même que celles établies aux chemins d'accès créés par lui.

"La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant de ces dispositions, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens vendus."."

- L'acte du Notaire RAUCENT, en date du dix-sept février mil neuf cent soixante-huit et dont question ci-avant, contient textuellement ce qui suit :

" La partie venderesse déclare se réserver le droit de louer la  
"chasse aussi longtemps que les biens vendus resteront inutilisés  
"par la partie acquéreuse. En cas de désaccord sur le prix de lo-  
"cation, ce prix sera fixé judiciairement."

CONDITIONS FIGURANT DANS LE TITRE ANTERIEUR.-

L'acte de bail emphytéotique reçu par ledit Notaire Jentgès le seize mai mil neuf cent septante-cinq, contient les stipulations suivantes, ci-après reproduites :

" L'emphytéote déclare bien connaître la destination du site  
" et les dispositions de la loi du vingt-quatre juillet mil neuf  
" cent soixante-neuf relatives au financement de l'acquisition de  
" terrains par l'Université Libre de Bruxelles ou par l'Université  
" Catholique de Louvain, publiée au Moniteur Belge du vingt-trois  
" septembre mil neuf cent soixante-neuf.

" 1.4. Le propriétaire se réserve le droit d'utiliser le tré-  
" fonds aux fins d'aménagement du site et ce, sans préjudice pour  
" les immeubles et plantations de l'emphytéote.

" 1.5. L'emphytéote accepte dès à présent que les voiries pié-  
" tonnières prévues au plan de lotissement puissent être éventuelle-  
" ment modifiées en raison de la modification du nombre ou de la con-  
" tenue des lots.

" Ces modifications éventuelles seront sans conséquence sur  
" la superficie et la configuration du bien décrit à l'article 1.2.  
" ci-dessus.

" ARTICLE DEUX - DUREE DU CONTRAT.

" 2.1. Le présent contrat prend cours à dater de ce jour.

" 2.2. Il prend fin :

" - 2.2.1. de plein droit après septante-cinq ans à dater du quinze  
" septembre mil neuf cent septante-six, date pour laquelle l'emphy-  
" téote s'est engagé à avoir terminé les constructions visées en  
" 3.1. ci-dessous;

" - 2.2.2. à quelque moment que ce soit si les constructions dont il  
 " est question à l'article 3.1. ci-dessous ne sont pas affectées par  
 " l'emphytéote à l'une des destinations prévues par l'article quatre  
 " de la loi du vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-neuf, re-  
 " lative au financement et à l'acquisition des terrains par l'Uni-  
 " versité Catholique de Louvain et l'Université Libre de Bruxelles;  
 " - 2.2.3. ou à quelque moment que ce soit si l'emphytéote modifie,  
 " sans l'accord préalable et écrit du propriétaire, la destination  
 " du bien précisée aux articles un et trois du présent contrat.

" ARTICLE TROIS - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE.

" 3.1. Sur le terrain décrit à l'article 1.2. ci-dessus, l'  
 " emphytéote construira, à ses frais, des immeubles destinés aux lo-  
 " gements ou à des cabinets de profession libérale et conformes à la  
 " destination prévue à l'article 1.2. ci-dessus. L'installation d'  
 " activités commerciales ne pourra se faire qu'avec l'accord préala-  
 " ble du propriétaire.

" L'emphytéote prend à sa charge les risques et dommages éven-  
 " tuels nés de la nature ou de la configuration du terrain et du  
 " sous-sol de la parcelle, objet du présent contrat.

" L'emphytéote s'engage à avoir terminé ses constructions  
 " pour le quinze septembre mil neuf cent septante-six.

" L'emphytéote aura la propriété des immeubles et construc-  
 " tions érigés par lui. A cette fin, le propriétaire renonce à l'ac-  
 " cession pour la durée du présent contrat.

" 3.2. L'emphytéote ne pourra pendre concernant les construc-  
 " tions érigées par lui sur le terrain décrit en 1.2. aucun engage-  
 " ment susceptible de se prolonger au-delà du terme du présent con-  
 " trat précisé à l'article 2.2.1. ci-dessus.

" 3.3. Canon emphytéotique. Le droit d'emphytéose est con-  
 " senti moyennant le paiement par l'emphytéote au propriétaire, d'un  
 " canon annuel dont le montant est rattaché à l'indice des prix à  
 " la consommation publié mensuellement par le Ministère des Affaires  
 " Economiques.

" A l'indice cent (septembre mil neuf cent septante-et-un),  
 " le canon est de six francs le mètre carré, soit pour quatre mille

" deux cent trente-six mètres carrés dix-sept décimètres carrés,  
 " une somme de vingt-cinq mille quatre cent dix-sept francs (soit  
 " pour les parcelles 4030 et 4033 d'une contenance globale de deux  
 " mille huit cent treize mètres carrés dix-sept décimètres carrés,  
 " une somme de seize mille huit cent septante-neuf francs).

" Il est payable anticipativement le premier février de cha-  
 " que année et pour la première fois dans les huit jours des présen-  
 " tes, pour un montant de vingt-quatre mille cinq cent nonante-et-un  
 " francs (soit pour les parcelles 4030 et 4033, un montant de seize  
 " mille trois cent trente francs), couvrant la période de ce jour  
 " au trente-et-un janvier prochain inclus.

" Le montant annuel est fonction de l'indice du mois précé-  
 " dant celui de l'échéance du mois de janvier.

" Si la publication de l'indice cité ci-dessus cesse avant la  
 " fin du contrat d'emphytéose sans que lui soit substitué la publica-  
 " tion d'un autre indice officiel des prix à la consommation, le ca-  
 " non continuera à évoluer en fonction de l'évolution du coût de la  
 " vie.

" A défaut d'accord entre les parties sur le mode de calcul de  
 " cette évolution, chacune d'elle pourra saisir le Juge de Paix en  
 " vue de faire statuer sur ses prétentions.

" 3.4. L'emphytéote s'engage à entretenir le bien décrit à l'  
 " article 1.2. et les constructions, plantations et ouvrages qu'il  
 " y fera. A cet effet, il prendra en charge tant les grosses répara-  
 " tions que celles d'entretien.

" 3.5. L'emphytéote conclura des contrats d'assurance contre  
 " les risques d'incendie pour permettre la réparation des immeubles  
 " en cas de sinistre partiel ou leur reconstruction en cas de sinistre  
 " total. Cette réparation ou cette reconstruction devra être termi-  
 " née dans les deux ans du sinistre.

" 3.6. Dans le mois de l'occupation des immeubles éventuelle-  
" ment érigés, l'emphytéote transmettra au propriétaire une copie  
" certifiée conforme par l'assureur, des contrats d'assurance pris  
" conformément aux obligations.

" 3.7. En ce qui concerne les règles de chantier, les compa-  
" rants se réfèrent à l'article 3.7. d'un contrat intervenu ce jour  
" entre eux devant le Notaire soussigné et relatif à la parcelle  
" 4028 B. Cet article 3.7. dont question ci-avant est ici textuel-  
" lement reproduit : L'emphytéote est responsable des entreprises  
" qu'il charge de tous travaux à réaliser sur son terrain. Il veille  
" ra en conséquence à imposer aux entrepreneurs les obligations sui-  
" vantes :

" - 3.7.1. Terres, matériel d'entreprise, matériaux. L'emphytéote  
" ne pourra déposer les terres à provenir de déblaiement et terras-  
" sement sur les terrains appartenant au propriétaire sans l'auto-  
" risation écrite et préalable de ce dernier.

" Les matériaux de construction, le matériel d'entreprise ne pour-  
" ront être déposés sur les terrains voisins pas davantage que sur  
" les voiries lesquelles doivent rester constamment libres pour la  
" circulation des véhicules et piétons.

" - 3.7.2. Clôture. Au moment où l'emphytéote entreprendra les tra-  
" vaux de construction, il délimitera à l'aide d'une clôture son ter-  
" rain.

" - 3.7.3. Dégâts à la voirie. Pendant la durée des travaux effec-  
 " tués par lui, l'emphytéote sera présumé responsable des dégâts occu-  
 " sionnés à la voirie ou à son équipement face à son lot.

" L'emphytéote sera tenu, sur simple demande qui lui sera adressée par  
 " le propriétaire par lettre recommandée, de faire procéder immédiate-  
 " ment à leur réparation. Faute de ce faire endéans les quinze jours  
 " le propriétaire pourra, sans autre formalité, faire exécuter les ré-  
 " parations nécessaires et récupérer le coût de celles-ci à charge du  
 " présumé responsable. Tous frais, ainsi exposés par le propriétaire  
 " seront immédiatement récupérables. Ils seront majorés d'un intérêt  
 " de dix francs pour cent l'an jusqu'au jour du paiement complet,  
 " outre les frais de justice et intérêts judiciaires s'il y a lieu.

" - 3.7.4. Nettoyage de chantier. Les décombres et surplus de maté-  
 " riaux devront être évacués dans le mois qui suit la fin des travaux.  
 " Ils ne pourront, en aucun cas, être déposés ou abandonnés en quel-  
 " qu'endroit que ce soit du site de Louvain la Neuve.

" - 3.7.5. Tout ceci sans préjudice au règlement général de police  
 " de la Commune d'Ottignies du vingt-trois novembre mil neuf cent soi-  
 " xante-sept et plus particulièrement des articles 18, 19, 20 et 29 du  
 " chapitre II consacré à la propreté et à l'hygiène de la voirie.

" ARTICLE QUATRE - INFRASTRUCTURES.

" 4.1. Le propriétaire informe l'emphytéote que les travaux de  
 " voirie et d'égoûtage sont en cours de réalisation par les soins de  
 " la Commune d'Ottignies. L'achèvement de ces travaux est prévu  
 " pour le quinze septembre mil neuf cent septante-cinq.

" En outre le propriétaire coordonnera les efforts des régies  
 " de distribution d'eau, de gaz et d'électricité en vue de l'établis-  
 " sement de leur réseau respectif pour la date d'occupation des cons-  
 " tructions.

" 4.2. Le raccordement aux égouts, aux réseaux de distribution  
 " d'eau, de gaz et d'électricité, l'aménagement consécutif du terrain  
 " l'organisation du chantier de construction, la création et l'entre-  
 " tien de ses voies d'accès et de ses raccordements divers (eau, élec-  
 " tricité) sont à charge de l'emphytéote. Ils seront exécutés confo-  
 " rment aux règles de l'art et aux prescriptions édictées en la ma-  
 " nière par l'autorité publique ou par le propriétaire.

" 4.3. L'emphytéote paiera au propriétaire une participation  
 " aux charges d'infrastructures dont le montant sera précisé à l'ar-  
 " ticle huit.

" ARTICLE CINQ - ACCESSION.

" 5.1. A la fin du présent contrat, quelle que soit la cause  
 " de celle-ci, le propriétaire accède aux immeubles, constructions et  
 " aménagements établis par l'emphytéote sur le terrain décrit en 1.2.  
 " ci-dessus.

" 5.2. Cependant, pour les immeubles et les constructions qui  
 " auront été érigés par l'emphytéote, moyennant l'accord préalable et  
 " écrit du propriétaire, dans les vingt années qui précèdent la date  
 " fixée à l'article 2.2.1., le propriétaire accordera à l'emphytéote,  
 " au moment de l'accession, une indemnité égale à la valeur vénale  
 " de ces immeubles et constructions, fixée par experts.

" Dans le mois de la réception du rapport des experts, les par-  
 " ties signeront un protocole d'accord sur ce rapport.

" Dans les six mois de la signature de ce protocole d'accord,  
 " l'Université Catholique de Louvain versera à l'emphytéote l'indem-  
 " nité ainsi fixée.

" Cette indemnité ne serait cependant pas due pour les travaux  
 " et constructions faits par l'emphytéote en raison des obligations  
 " que lui impose l'article 3.5. ci-dessus.

" ARTICLE SIX - STIPULATIONS DIVERSES.

" 6.1. Garantie. Le bien décrit à l'article 1.2. est grevé du-  
 " dit droit d'emphytéose dans l'état où il se trouve actuellement,

" sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un/  
 " vingtième, ni des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les  
 " servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, acti-  
 " ves ou passives, qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts  
 " apparents ou cachés, et sans pouvoir réclamer, de ces chefs, une  
 " modification du canon tel que celui-ci est fixé à l'article 3.3.

" 6.2. En cas de paiement du canon ou de la parti-  
 " cipation aux frais d'infrastructures par chèque, virement ou trans-  
 " fert, la quittance n'en sera donnée que sous réserve d'encaissement  
 " et sans novation.

" 6.3. Impositions. Durant toute la durée de l'emphytéose, l'  
 " emphytéote supportera le précompte immobilier, les taxes de voiries  
 " égouts et tout impôt quelconque mis ou à mettre sur le bien prédé-  
 " crit et les constructions et immeubles qui y seraient établis,  
 " sous réserve de ce qui est dit ci-après sous l'article huit au su-  
 " jet du "règlement-taxes" de la Commune d'Ottignies en matière d'in-  
 " frastructures.

" 6.4. Empiètement-Usurpation. L'emphytéote s'opposera à toute  
 " usurpation et à tout empiètement et préviendra le propriétaire de  
 " toutes celles et de tous ceux qui pourraient avoir lieu, sous peine  
 " d'en demeurer garant et responsable.

" 6.5. Urbanisme.

" - 6.5.1. Déclarations: le bien grevé d'emphytéose l'est avec tou-  
 " tes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des  
 " règlements publics pris, notamment, en matière d'urbanisme et d'a-  
 " ménagement du territoire.

" Les comparants déclarent avoir connaissance de la loi du vingt-neuf  
 " mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du ter-  
 " ritoire et de l'urbanisme, modifiés par les lois du vingt-deux avril  
 " mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent sep-  
 " tante, et des arrêtés d'exécution de ces dites lois.

" - 6.5.2. Plan d'aménagement: le propriétaire déclare que le bien  
 " prédécrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan

" particulier d'aménagement, approuvé par arrêté royal du douze mars  
 " mil neuf cent septante-quatre, publié au Moniteur Belge du vingt-  
 " trois avril suivant.

" Ce plan particulier d'aménagement porte le numéro six et est inti-  
 " tulé : "Louvain-la-Neuve, Quartier La Hocquaille, Plan particulier  
 " d'aménagement P.P.A. 6" et est énoncé au Moniteur Bel-  
 " ge "L'Hoccaie".

" - 6.5.3. Permis de lotir : le propriétaire déclare encore que le  
 " bien ci-avant décrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'obje  
 " d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la Commu-  
 " ne d'Ottignies en sa séance du trois avril mil neuf cent septante-  
 " quatre.

" - 6.5.4. Acte de division : l'acte de division imposé par l'articl.  
 " 57 paragraphe 6 nouveau de ladite loi du vingt-neuf mars mil neuf  
 " cent soixante-deux a été reçu par le Notaire Philippe Jentgès,  
 " soussigné, en date du quinze mai mil neuf cent septante-cinq.

" A cet acte de division sont notamment annexés, outre divers plans,  
 " les prescriptions du plan d'aménagement numéro six, les "règles de  
 " lotissement zone Nord" et le "règlement général sur la bâtissa ap-  
 " plicable à la construction de logements". Il contient la relation  
 " du texte du permis de lotir resté annexé à un acte reçu par le No-  
 " taire Jentgès soussigné le quatorze mai mil neuf cent septante-  
 " quatre.

" Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions contenues  
 " dans cet acte de division, dans le permis de lotir et ses annexes,  
 " et dans le plan d'aménagement numéro six.

" L'emphytéote reconnaît avoir reçu antérieurement à ce jour, une  
 " copie libre de cet acte de division, et, en ayant pris connaissance  
 " il déclare s'engager sans réserve à respecter les diverses stipu-  
 " lations qu'il renferme et à en imposer le respect à ses héritiers,  
 " successeurs, ayants-droit et ayants-cause à tous titres.

" Le propriétaire attire spécialement l'attention de l'emphytéote sur  
 " certaines stipulations contenues audit acte de division et dont il  
 " sera fait mention à l'article quatorze ci-après.

" - 6.5.5. Constructions : aucune construction, ni aucune installa-  
 " tion fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut

" être édiflée sur les biens prédécrits sub 1.2. tant que le permis de  
" bâtir n'a pas été obtenu.

" ARTICLE SEPT - EXPROPRIATION.

" En cas d'expropriation, l'emphytéote ne pourra réclamer aucun  
" ne indemnité au propriétaire et ne pourra faire valoir ses droits  
" que contre l'autorité expropriante. L'emphytéote ne pourra récla-  
" mer aucune indemnité qui entraînerait une diminution des indemnités  
" dues au propriétaire.

" ARTICLE HUIT - TAXE DE RECUPERATION, INFRASTRUCTURES.

" Le propriétaire précise que le "règlement-taxe" de la Commune  
" d'Ottignies en matière d'infrastructures ne sera pas applicable à  
" l'emphytéote, en ce qui concerne les frais de création de la voi-  
" rie et des équipements tels que ceux-ci sont actuellement prévus  
" au plan d'aménagement dont question à l'article 6.5.2., la commune  
" ayant décidé d'y déroger pour autant que le propriétaire assure  
" le financement de l'annuité représentant la part contributive de  
" tous les emphytéotes dans le coût de ces travaux.

" En contrepartie de cette exonération, l'emphytéote versera  
" au propriétaire la somme de trois millions cinq cent septante-deux  
" mille francs (soit pour les parcelles 4030 et 4033 : deux mil-  
" lions trois cent septante-deux mille cent francs) représentant  
" sa participation forfaitaire aux frais d'infrastructures.

" Cette participation peut être payée en vingt annuités. La première échéance se payant ce  
" jour pour un montant de cent cinquante-huit mille soixante francs  
" (soit pour les parcelles 4030 et 4033 : cent quatre mille neuf cent  
" soixante-cinq francs), représentant conventionnellement la période  
" du quinze septembre mil neuf cent septante-cinq au trente-et-un jan-  
" vier mil neuf cent septante-six. Le solde sera payable le premier  
" février de chaque année, suivant le tableau ci-annexé.

" Si les infrastructures ne sont pas réalisées à la date fixée  
" à l'article 4.1. soit pour le quinze septembre mil neuf cent septan-  
" te-cinq, les premières échéances seront réduites au prorata du re-  
" tard subi .

" Si ces annuités n'étaient pas payées dans les quinze jours  
" de leur échéance, l'emphytéote paiera au propriétaire, de plein  
" droit et sans mise en demeure, de par la seule survenance du fait

" des intérêts calculés au taux de deux pour cent au-dessus du mon-  
 " tant de l'intérêt légal existant à la date de l'échéance visée.

" ARTICLE QUATORZE.

" Le propriétaire déclare confirmer pour autant que de besoin,  
 " les servitudes constituées sub B.2. du chapitre X de l'acte de  
 " division prérappelé (quinze mai mil neuf cent septante-cinq), ce  
 " qu'accepte l'emphytéote.

" ARTICLE SEIZE - CESSION DU DROIT D'EMPHYTEOSE.

" L'emphytéote peut céder librement son droit d'emphytéose tel  
 " qu'il est ici défini. Dans cette hypothèse, il s'engage à faire  
 " connaître au propriétaire, par lettre recommandée, co-signée par  
 " le cessionnaire, le nom et l'adresse de ce dernier. A partir de  
 " ce moment, l'emphytéote sera dégagé de toutes ses obligations fu-  
 " tures à l'égard du propriétaire.

" Ceci ne s'appliquera cependant qu'en ce qui concerne les ces-  
 " sions effectuées aux différents acquéreurs d'éléments privatifs  
 " à construire par l'emphytéote sur le terrain dont question sub 1.2.

" Aussi, l'emphytéote ne pourra, sans l'accord exprès du pro-  
 " priétaire, céder en tout ou en partie, les droits qu'il détient  
 " aux termes des présentes, à un tiers, autre qu'un acquéreur dont  
 " question, qui reprendrait pour son compte la construction de l'im-  
 " meuble projeté sur ledit terrain. Cet accord exprès du propriétai-  
 " re ne sera donné que par l'intervention de ce dernier à l'acte de  
 " cession, l'emphytéote s'interdisant dès à présent de se prévaloir  
 " d'un accord du propriétaire donné sous une autre forme.

" ANNEXE - PARTICIPATION FORFAITAIRE AUX INFRASTRUCTURES.

	<u>4030-4031-4032-4033</u>	<u>4030-4033</u>
" 1.2.76 - 31.1.77	421.496.- Fr	279.900.- Fr
" 1.2.77 - 31.1.78	421.496.- Fr	279.900.- Fr
" 1.2.78 - 31.1.79	421.496.- Fr	279.900.- Fr
" 1.2.79 - 31.1.80	421.496.- Fr	279.900.- Fr
" 1.2.80 - 31.1.81	421.496.- Fr	279.900.- Fr
" 1.2.81 - 31.1.82	395.134.- Fr	262.400.- Fr
" 1.2.82 - 31.1.83	395.134.- Fr	262.400.- Fr
" 1.2.83 - 31.1.84	395.134.- Fr	262.400.- Fr
" 1.2.84 - 31.1.85	395.134.- Fr	262.400.- Fr
" 1.2.85 - 31.1.86	395.134.- Fr	262.400.- Fr

" 1.2.86 - 31.1.87	359.879.- Fr	238.985.- Fr
" 1.2.87 - 31.1.88	359.879.- Fr	238.985.- Fr
" 1.2.88 - 31.1.89	359.879.- Fr	238.985.- Fr
" 1.2.89 - 31.1.90	359.879.- Fr	238.985.- Fr
" 1.2.90 - 31.1.91	359.879.- Fr	238.985.- Fr
" 1.2.91 - 31.1.92	313.621.- Fr	208.270.- Fr
" 1.2.92 - 31.1.93	313.621.- Fr	208.270.- Fr
" 1.2.93 - 31.1.94	313.621.- Fr	208.270.- Fr
" 1.2.94 - 31.1.95	313.621.- Fr	208.270.- Fr
" 1.2.95 - 14.9.95	196.013.- Fr	130.169.- Fr."

#### ANALYSE DES PLANS.-

Les plans de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont été dressés par Monsieur Baudouin LIBBRECHT, architecte, demeurant à Céroux-Mousty, 1, Chaussée de Bruxelles.

Le permis de bâtir suivant ces plans a été accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ottignies en sa séance du dix-sept juin mil neuf cent septante-cinq.

Aux présentes, sont demeurés annexés les plans suivants :

- LE PLAN NUMERO 1 figure l'implantation de l'immeuble;
- LE PLAN NUMERO 2 figure le niveau rez-de-chaussée/carport;
- LE PLAN NUMERO 3 figure le niveau un piétonnier-parkings;
- LE PLAN NUMERO 4 figure le niveau deux;
- LE PLAN NUMERO 5 figure le niveau trois;
- LE PLAN NUMERO 6 figure le niveau quatre;
- LE PLAN NUMERO 7 figure les niveaux cinq et six et les toitures;
- LE PLAN NUMERO 8 figure les coupes longitudinale et transversale;
- LE PLAN NUMERO 9A figure les façades Sud-Ouest et Sud-Est;
- LE PLAN NUMERO 9B figure les façades Nord-Est et Nord-Ouest;
- LE PLAN NUMERO 17 figure les égouts au niveau rez-de-chaussée/carport.

Ces plans ont été signés "ne varietur" par la société comparante, représentée comme dit est, et par Nous Notaire, pour demeurer annexés au présent acte de base dat ils font partie intégrante.

La société comparante s'oblige à construire l'ensemble immobilier régi par les présentes, conformément à ces plans et au cahier

des charges ci-annexé et à observer les conditions mises par les autorités compétentes à l'octroi du permis de bâtir.

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier régi par les présentes vont commencer le quatre août mil neuf cent septante-cinq.

Les plans ci-dessus sont analysés ci-après :

PLAN NUMERO DEUX.-  
\*\*\*\*\*

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau  
REZ-DE-CHAUSSEE/CARPORT.

On y remarque :

A./ DES PARTIES COMMUNES GENERALES, étant :

- trois cages d'escaliers desservant les logements;
- un local compteurs;
- une remise;
- un local pour vélos;
- une loge pour poubelles;
- un passage traversant l'immeuble et longeant le local pour vélos;
- treize gaines techniques;
- deux dévidoirs;
- une issue de secours;
- douze emplacements de parking non couverts numérotés 1,2,3,4,5,6, 7,8,9,10,11 et 12.

B./ DES PARTIES COMMUNES SPECIALES, étant :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé " KO.1 ", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.
- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé " KO.2 ", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage

ge exclusif des huit chambres appartenant à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de sept chambres d'étudiants dénommé "KO.3", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des sept chambres appartenant à concurrence d'un/septième à chacune d'elles.

C./ DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

- dix carports numérotés CP1, CP2, CP3, CP4, CP5, CP6, CP7, CP8, CP9 et CP10, et comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

le carport proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatorze / cent millièmes des parties communes générales.

- huit flats dénommés "FL.1", "FL.2", "FL.C1", "FL.C2", "FL.C3", "FL.C4", "FL.C5" et "FL.C6" et comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet);

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "KO.1" et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "KO.2" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- sept chambres numérotées 17,18,19,20,21,22 et 23, rattachées à l'appartement de sept chambres d'étudiants dénommé "KO.3" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO TROIS.-

\*\*\*\*\*

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau UN.

On y remarque :

A./ DES PARTIES COMMUNES GENERALES, étant :

- cinq cages d'escaliers desservant les logements;
- un local chaufferie;
- un local détente gaz ou câble haute tension;
- une remise;
- trois dévidoirs;
- trois échelles de secours;
- dix-neuf gaines techniques;
- cinquante emplacements de parking non couverts numérotés 13,14, 15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36, 37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58, 66,67,68 et 69.

B./ DES PARTIES COMMUNES SPECIALES, étant :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.4", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usa-

ge exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huit me à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.5", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huit me à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.6", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huit me à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.7", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huit me à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.8", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huit me à chacune d'elles.

C./ DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

- sept flats dénommés "FL.3", "FL.4", "FL.7", "FL.8", "FL.9", "FL.10" et "FL.11" et comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'u

taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet);

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- deux flats-duplex dénommés "FL.5" et "FL.6", situés aux niveaux un et deux et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet), échelle menant au niveau deux.- le living donne sur une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau un- qu'à celles décrites au niveau deux).

- huit chambres numérotées 24,25,26,27,28,29,30 et 31, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.4" et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 32,33,34,35,36,37,38 et 39, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.5" et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 40,41,42,43,44,45,46 et 47, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.6" et compre-

nant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 48,49,50,51,52,53,54 et 55, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.7" et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 56,57,58,59,60,61,62 et 63, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K1.8" et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO QUATRE.-

\*\*\*\*\*

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau DEUX.

On y remarque :

A./ DES PARTIES COMMUNES GENERALES, étant :

- quatre cages d'escaliers desservant les logements;
- quatre échelles de secours;
- vingt gaines techniques;
- quatre dévidoirs.

B./ DES PARTIES COMMUNES SPECIALES, étant :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dé-

nommé "K2.9", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.10", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.11", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.12", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.13", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K2.14", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec cin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des neuf chambres appartiennent à concurrence d'un/neuvième à chacune d'elles.

C./ DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

- deux flats-duplex dénommés "FL.5" et "FL.6", situés aux niveaux un et deux et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

échelle menant au niveau un et la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau deux- qu'à celles décrites au niveau un).

- deux flats-duplex dénommés "FL.12" et "FL.13", situés aux niveaux deux et trois et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet), échelle menant au niveau trois - le living donne sur une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau deux- qu'à celles décrites au niveau trois).

- trois flats dénommés "FL.14", "FL.15" et "FL.16", comprenant chacun

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet);

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 64,65,66,67,68,69,70 et 71, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.9" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 72,73,74,75,76,77,78 et 79, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.10" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 80,81,82,83,84,85,86 et 87, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.11" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 88,89,90,91,92,93,94 et 95, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.12" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- huit chambres numérotées 96,97,98,99,100,101,102 et 103, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K2.13" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- neuf chambres numérotées 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 et 112, rattachées à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K2.14" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO CINQ.-

\*\*\*\*\*

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau TROIS.

On y remarque :

A./ DES PARTIES COMMUNES GENERALES, étant :

- quatre cages d'escaliers desservant les logements;
- trois échelles de secours;
- vingt gaines techniques;
- quatre dévidoirs.

B./ DES PARTIES COMMUNES SPECIALES, étant :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.15", situé aux niveaux trois et quatre, étant à ce niveau entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.
- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.16", situé aux niveaux trois et quatre, étant à ce niveau entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et

d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.17", situé aux niveaux trois et quatre, étant à ce niveau : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.18", situé aux niveaux trois et quatre, étant à ce niveau : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.19", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K3.20", étant : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des neuf chambres appartiennent à concurrence d'un/neuvième à chacune d'elles.

C./ DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

- deux flats-duplex dénommés "FL.12" et "FL.13", situés aux niveaux deux et trois et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

échelle menant au niveau deux, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau trois- qu'à celles décrites au niveau deux).

- un flat-duplex dénommé "FL.17", situé aux niveaux trois et quatre et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une plaque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet), escalier menant au niveau quatre;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau trois- qu'à celles décrites au niveau quatre).

- deux flats dénommés "FL.18" et "FL.19", comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'une plaque de cuisson électrique, d'un frigo et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet);

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales

- huit chambres numérotées 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 et 120, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.15", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel, échelle menant au niveau quatre;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau trois- qu'à celles décrites au niveau quatre).

- huit chambres numérotées 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 et 128, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.16", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel, échelle menant au niveau quatre;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau trois- qu'à celles décrites au niveau quatre).

- huit chambres numérotées 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 et 136, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.17", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel, échelle menant au niveau quatre;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau trois- qu'à celles décrites au niveau quatre).

- huit chambres numérotées 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 et 144, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.18", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel, échelle menant au niveau quatre;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau trois- qu'à celles décrites au niveau quatre).

- huit chambres numérotées 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 et 152, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.19" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

- neuf chambres numérotées 153,154,155,156,157,158,159,160 et 161, rattachées à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K3.20" et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO SIX.-

\*\*\*\*\*

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau QUATRE.

On y remarque :

A./ DES PARTIES COMMUNES GENERALES, étant :

- deux cages d'escaliers desservant les logements;
- une échelle de secours;
- vingt gaines techniques;
- deux dévidoirs.

B./ DES PARTIES COMMUNES SPECIALES, étant :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K4.21", situé aux niveaux quatre et cinq, étant à ce niveau : entrée avec dégagement, living communautaire avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.
- celles spéciales à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K4.22", étant : entrée avec dégagement, living communautaire

avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des neuf chambres appartiennent à concurrence d'un/neuvième à chacune d'elles.

C./ DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

- un flat-duplex dénommé "FL.17", situé aux niveaux trois et quatre et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

escalier menant au niveau trois, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générale (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau quatre- qu'à celles décrites au niveau trois).

- deux flats-duplex dénommés "FL.20" et "FL.21", situés aux niveaux quatre et cinq et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet), échelle menant au niveau cinq;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générale (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau quatre- qu'à celles décrites au niveau cinq).

- huit chambres numérotées 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 et 120, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.15", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau

a) en propriété privée et exclusive :

échelle menant au niveau trois, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à c

niveau -niveau quatre- qu'à celles décrites au niveau trois).

- huit chambres numérotées 121,122,123,124,125,126,127 et 128, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.16", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau

a) en propriété privative et exclusive :

échelle menant au niveau trois, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau quatre- qu'à celles décrites au niveau trois).

- huit chambres numérotées 129,130,131,132,133,134,135 et 136, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.17", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

échelle menant au niveau trois, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau quatre- qu'à celles décrites au niveau trois).

- huit chambres numérotées 137,138,139,140,141,142,143 et 144, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K3.18", situé aux niveaux trois et quatre, et comprenant chacune à ce niveau

a) en propriété privative et exclusive :

échelle menant au niveau trois, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau quatre- qu'à celles décrites au niveau trois).

- huit chambres numérotées 162,163,164,165,166,167,168 et 169, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K4.21", situé aux niveaux quatre et cinq, et comprenant chacune à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel, échelle menant au niveau cinq;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à c niveau -niveau quatre- qu'à celles décrites au niveau cinq).

- neuf chambres numérotées 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 et 178, rattachées à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K4.22" et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO SEPT.-

\*\*\*\*\*

Ce plan renseigne la description des biens situés aux niveaux CINQ ET SIX.

On y remarque :

A. / DES PARTIES COMMUNES GENERALES, étant :

- une cage d'escaliers desservant les logements au niveau cinq;
- une échelle de secours;
- cinq gaines techniques au niveau cinq;
- quatre gaines techniques au niveau six.

B. / DES PARTIES COMMUNES SPECIALES, étant :

- celles spéciales à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K4.23", situé aux niveaux cinq & six, étant au niveau cinq : entrée avec dégagement, living communautaire, avec échelle menant au niveau six, avec coin-kitchenette équipé d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (deux douches et deux water-closets)
- étant au niveau six : échelle menant au niveau cinq et la mezzanine

Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des neuf chambres appartiennent à concurrence d'un/neuvième à chacune d'elles.

C. / DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

- deux flats-duplex dénommés "FL.20" et "FL.21", situés aux niveaux quatre et cinq et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

échelle menant au niveau quatre, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau cinq- qu'à celles décrites au niveau quatre).

- huit chambres numérotées 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 et 169, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "K4.21", situé aux niveaux quatre et cinq, et comprenant chacune à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

échelle menant au niveau quatre, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau cinq- qu'à celles décrites au niveau quatre).

- neuf chambres numérotées 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 et 187, rattachées à l'appartement de neuf chambres d'étudiants dénommé "K4.23", situé aux niveaux cinq et six, et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

\* niveau cinq : la chambre proprement dite avec lavabo individuel, échelle menant au niveau six;

\* niveau six : échelle menant au niveau cinq, la mezzanine;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quatre-vingt-cinq / cent millièmes des parties communes générales.

Un tableau des divers éléments privatifs composant l'ensemble immobilier et reprenant la numérotation employée ci-dessus demeurera ci-annexé après avoir été signé et paraphé par la société comparante et par Nous, Notaire.

Les cotes figurant sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre de renseignement. Une différence de cinq pour cent entre les mesures indiquées aux plans et celles réelles ne donnera lieu à aucune indemnité ni recours.

La société comparante se réserve le droit de modifier les cons-

tructions d'un élément privatif jusqu'au jour de la cession d'emphytéose; si des modifications importantes devaient être réalisées, elles seraient constatées par un plan joint à l'acte de cession.

Si la différence de cotation était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résiliation, mais donnera lieu au paiement d'une indemnité proportionnelle à la différence entre les mesures indiquées aux plans (tenant compte de la tolérance de cinq pour cent) et les mesures existantes après exécution des travaux.

Cette indemnité sera calculée par une simple règle de trois, ayant pour base le prix de la cession d'emphytéose des locaux.

Les modifications qui seraient éventuellement apportées aux constructions ne pourront en rien compromettre la solidité de l'édifice.

#### ACTIVITES COMMERCIALES.

Pour les flats numéros Fl. C1, Fl. C2, Fl. C3, Fl. C4, Fl. C5 et Fl. C6, situés au niveau rez-de-chaussée (plan numéro 2) il pourra être éventuellement prévu l'installation d'activités commerciales. Le propriétaire emphytéote de ces biens devra toutefois demander l'accord préalable de l'Université Catholique de Louvain. Il est ici stipulé que cet accord ne sera de toute façon pas accordé par l'Université Catholique de Louvain avant mil neuf cent quatre-vingts.

#### DROIT DE DIVISION.-

La société anonyme "GESTINVEST" se réserve pour elle ainsi que pour les futurs acquéreurs le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente et de réduire ou d'augmenter les quotités indivises sans intervention des acquéreurs futurs et antérieurs, les droits acquis par ces derniers ne pouvant être néanmoins en quoi que ce soit altérés par les modifications envisagées.

La division des biens privatifs sera constatée par devant Notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de division de propriété. Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui sont attribuées ci-dessus ne subiront aucun changement, c'est-à-dire que l'ensemble des quotités affectées aux biens privatifs issus de la division d'un bien privatif devra égaler les quotités affectées à ce bien.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-

La division de l'ensemble immobilier régi par les présentes, e fonds distincts, génératrice des parties communes générales et spéciales, nécessite l'établissement d'un règlement général de copropriété

La société comparante a établi ce règlement en vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports de voisinage, de propriété, de copropriété et d'assurer l'administration des parties communes générales et spéciales, leur entretien, leur réparation, leur conservation et, éventuellement, leur reconstruction et celle de tout l'ensemble immobilier.

Ce règlement général de copropriété oblige la société comparante, propriétaire originaire de tous les éléments privatifs et communs formant l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base et il oblige ses successeurs, ayants-cause et ayants-droit à tous titres.

Le statut réel s'impose à tous les copropriétaires des constructions ou titulaires de droits réels présents et à venir, ainsi qu'à leurs héritiers et successeurs à quelque titre que ce soit; il leur est opposable par sa transcription au bureau des Hypothèques de la situation du bien.

Les dispositions de ce statut sont immuables sauf accord unanime des propriétaires, pris en assemblée générale, de l'élément considéré constaté par acte notarié et transcrit au bureau des Hypothèques de la situation du bien.

Le règlement d'ordre intérieur concerne la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun; il n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qui y seront stipulées.

Ces modifications sont constatées par les procès-verbaux des assemblées générales qui indiqueront de façon précise les modifications décidées et le nouveau texte adopté, lequel sera transcrit dans le livre de gérance, contenant les procès-verbaux des assemblées.

Ce livre de gérance devra être communiqué sans déplacement à tous les emphytéotes ou ayants-droit qui devront reconnaître en avoir pris connaissance.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur doivent être imposées par les cédants du droit d'emphytéose à leurs cessionnaires.

Le règlement général de copropriété a été lu en entier à la société comparante qui, représentée comme dit est, en a paraphé chaque feuillet ainsi que Nous, Notaire; ce document signé ne varietur par la société et par Nous, Notaire, demeurera ci-annexé au présent acte de base dont il fera partie intégrante; il sera transcrit avec l'expédition de cet acte au bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

CAHIER DES CHARGES DES MATERIAUX UTILISES POUR LA CONSTRUCTION.

La société comparante a fait établir un cahier des charges descriptif des matériaux, ouvrages, fournitures et appareillages qui seront utilisés pour la construction de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

En ce qui concerne la description des matériaux utilisés pour la construction des parties communes générales et spéciales, aucune modification ne peut, en principe, y être apportée sans l'accord des intéressés.

En ce qui concerne les parties privatives, le cahier des charges peut être modifié de l'accord des intéressés, la société comparante et l'emphytéote propriétaire des constructions privatives, par une convention particulière.

En outre, la société comparante se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus au cahier des charges par des matériaux similaires, mais à la condition que la qualité de ces derniers ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

La description des matériaux qui figure aux plans n'engage en aucun cas la société comparante.

Un exemplaire de ce cahier des charges descriptif dont chaque feuillet a été paraphé par la société comparante et par Nous, Notaire a été signé ne varietur par ladite société et par Nous, Notaire, pour demeurer annexé au présent acte de base.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels im

mobiliers ne sera pas reproduit dans l'expédition de l'acte de base soumise à la transcription.

PROGRAMME JURIDIQUE.-

La société anonyme "GESTINVEST" déclare être immatriculée sous le numéro 414.052.616 pour l'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Les contrats souscrits par elle donnent lieu à l'application de cette taxe qui sera payée par les acquéreurs emphytéotes sur le prix des constructions et au fur et à mesure du paiement de celles-ci.

Les amateurs de chambres, appartements, studios ou carports concluront un contrat portant sur l'acquisition des constructions de l'élément privatif, avec sa quote-part dans les parties communes générales et spéciales, lesquelles constructions seront leur propriété, mais elles seront soumises au régime de l'emphytéose, résultant du contrat intervenu entre l'Université Catholique de Louvain et la société comparante.

Cette dernière est promoteur, n'ayant pas la qualité d'entrepreneur, et fait construire l'ensemble immobilier par les entrepreneurs de son choix, sous la surveillance de l'architecte choisi par elle.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits de la société comparante, à l'égard des architecte et entrepreneurs, tenus par la responsabilité décennale.

Le présent acte établit les garanties fournies par la société comparante aux acquéreurs d'éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes : délais de livraison, indemnités en cas de retard, description des parties privatives et communes et des matériaux utilisés pour la construction de l'immeuble.

Les dispositions législatives résultant de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et de l'arrêté royal du vingt-et-un octobre suivant seront portées à la connaissance des candidats acquéreurs.

Le transfert de la propriété des constructions s'opère au profit des acquéreurs, au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation à l'immeuble en cours de construction et le

transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des éléments privés, la société comparante devant s'exonérer de ces risques par l'assurance de l'immeuble pendant la durée des constructions.

La responsabilité décennale faisant l'objet des articles 1792 et 2270 du Code Civil est due par la société comparante, au même titre que par les architecte et entrepreneurs et pour la même durée (article six de la loi).

Après la livraison et sous réserve des dispositions légales précitées traitant de la question, la société comparante n'est plus tenue des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil. Elle reste néanmoins tenue des vices cachés conformément à l'article 1643 du Code Civil; toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'elle reçoit elle-même des entrepreneurs.

Les durées de garantie fournie pour vices cachés sont les suivantes :

- sol, gros oeuvre, toiture : dix ans;
- pierres de revêtement : six ans;
- plomberie, électricité et pavement thermostatique : un an;
- les autres corps de métier : six mois;
- vitreries, tapisseries et revêtement de sol : aucune garantie.

Ces différentes garanties prennent cours à dater de la réception provisoire, et, en cas de refus de l'acquéreur de procéder à cette réception, à dater de l'envoi de la lettre recommandée l'invitant à procéder à cette réception (confirmée par sommation d'huissier - article deux paragraphe deux de l'arrêté royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un).

La garantie de la société comparante se limite exclusivement au remplacement et à l'amélioration dans le plus bref délai, de la partie déclarée défectueuse, sans avoir à intervenir dans le paiement d'aucun dommage-intérêt sous quelque forme que ce soit et sans que cette énon-

ciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques, de n'importe quelle nature et de quelles importances que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements et coetera; comme par exemple : dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation, de joints, et coetera; risques pour lesquels les coemphytéotes s'engagent à s'assurer et pour lesquels ils ne peuvent de ce fait prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur ou la société comparante, ce recours pouvant être exercé par la compagnie assureuse directement contre l'entrepreneur en cas de vices.

En outre, pendant la construction et après livraison et/ou prise de possession, la société comparante n'encourt aucune responsabilité quelconque du chef d'accidents corporels ou matériels survenus aux coemphytéotes, leurs ayants-droit ou toutes autres personnes de leur entourage et/ou de leurs relations; en conséquence, le propriétaire aura à se couvrir pour ces risques divers auprès des compagnies d'assurance.

#### DELAI DE LIVRAISON - RETARDS - INDEMNITES.-

Les travaux de l'ensemble immobilier régi par les présentes vont commencer le quatre août mil neuf cent septante-cinq et seront terminés, quant aux parties privatives, au plus tard le quinze septembre mil neuf cent septante-six, sauf prolongation de ce délai par suite de cas fortuits ou de force majeure à justifier.

Parmi ces cas, il y a conventionnellement : la guerre, la mise de l'armée sur pied de paix renforcé, les grèves dans l'industrie du bâtiment et dans celle des transports, les troubles politiques et sociaux, les intempéries (pluies persistantes et gelées), dans la mesure où ces dernières sont de nature à empêcher ou retarder l'exécution rationnelle des travaux et l'approvisionnement du chantier, ainsi que tous autres événements ou circonstances indépendantes de la volonté des entrepreneurs ou fournisseurs.

Ce délai sera également prolongé si l'acquéreur commande des modifications ou des travaux supplémentaires et il sera prolongé d'un

nombre de jours égal à celui du retard apporté par l'acquéreur à effectuer les paiements devenus exigibles.

En cas de retard non justifié dans la livraison de la partie privative, l'acquéreur emphytéote aura droit à une indemnité dont le montant sera représenté par une somme d'argent correspondant à l'intérêt au taux de huit pour cent l'an sur le montant des sommes payées par l'acquéreur sur le prix de vente, au moment où le retard sera reconnu comme n'étant pas justifié; mais cette indemnité ne prendra cours qu'après une mise en demeure faite par exploit d'huissier pour un retard non justifié.

Cette indemnité étant stipulée à titre de clause pénale, aucune autre sanction ne pourra être réclamée pour cause de retard dans la livraison.

#### REVISION DU PRIX.-

Le prix est révisable sur la base de la formule ci-après : salaires et charges sociales étant forfaitairement fixés à cinquante pour cent du prix du bâtiment et la partie fixe à cinquante pour cent également, ayant comme date de départ le premier juin mil neuf cent septante-cinq.

Cette révision se fera compte tenu des éléments ci-dessus et sur base des dispositions législatives en vigueur.

#### PAIEMENTS.-

L'acquéreur emphytéote aura droit à choisir entre deux formules de paiement lui garantissant en tout état de cause la bonne fin des travaux :

\* la première prévoit le paiement de cinq pour cent à la signature du compromis de vente et le paiement du solde total de l'achat à un compte bloqué, ouvert au nom de l'acquéreur auprès de la Banque "CREDIT GENERAL", compte numéro 191-0198440-41 et dont le fonctionnement pourra se résumer comme suit :

a) le compte est ouvert au nom de l'acquéreur, mais eu égard à la destination des fonds, il portera la sous-rubrique "Promotion Louvain-la-Neuve";

- b) les fonds disponibles sur ce compte ne serviront qu'à la couverture des dépenses afférentes à l'érection d'un complexe immobilier destiné au logement d'étudiants sur le site de Louvain-la-Neuve;
- c) les prélèvements sur les avoirs disponibles ne s'opéreront qu'à l'intervention directe de la société anonyme "GESTINVEST", mandataire des constructions, sur présentation préalable d'états successifs de créances confirmés par Monsieur Baudouin LIBBRECHT, architecte et surveillant des travaux d'érection dudit complexe;
- d) le compte sera productif d'un intérêt calculé au taux de sept et demi---pour cent l'an, révisable trimestriellement. Ces intérêts seront payables à la clôture du compte de l'acquéreur emphytéote, sous déduction du précompte mobilier légal.

\* la deuxième prévoit des versements successifs qui devront être effectués dans les quinze jours de la présentation de la facture, établis suivant tableau ci-après :

- \* cinq pour cent à la signature du contrat;
- \* vingt pour cent aux fondations terminées;
- \* dix pour cent dalle coulée du haut du sous-sol;
- \* dix pour cent dalle coulée du haut rez-de-chaussée;
- \* dix pour cent dalle coulée du haut premier étage;
- \* dix pour cent dalle coulée du haut deuxième étage;
- \* dix pour cent dalle coulée du haut troisième étage;
- \* dix pour cent pose des tuyauteries, chauffage, électricité, sanitaires;
- \* dix pour cent pose des menuiseries extérieures et pose des menuiseries intérieures, tapis -plain et appareils sanitaires;
- \* cinq pour cent à la réception provisoire.

A défaut de paiement, il sera dû par l'acquéreur un intérêt de dix pour cent par mois, tout mois commencé étant compté pour un mois entier, ces intérêts étant nets d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au jour du règlement et étant nets de précompte.

En outre, la société comparante aura le droit, après un commandement resté infructueux durant trente jours, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts, soit de poursuivre la vente des biens, conformément aux dispositions du nouveau Code Judiciaire; après envoi d'une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, la société comparante pourra en outre prendre inscription sur les biens, conformément à l'article trente-six de la loi hypothécaire et aux frais de l'acquéreur.

#### ARBITRAGE.-

En cas de contestation entre parties, le ou les différends, y compris ceux pour la solution desquels le Juge en référé est compétent, seront exclusivement réglés par arbitre unique et choisi par les deux parties et, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce, dans le ressort duquel l'immeuble sera construit et ce, à la requête de la partie la plus diligente, après avis donné à l'autre partie.

Cet arbitre, après avoir convoqué les parties, statuera sur le différend en droit et conformément aux conventions intervenues entre parties, tant sur le différend que sur le montant des frais et ce, sous réserve d'appel, comme de droit.

La clause arbitrale ne s'applique pas aux demandes en paiement ou en résiliation des conventions du chef de non paiement émanant de la société comparante, qui conserve le droit de saisir les tribunaux de ces demandes.

#### ASSURANCES.-

Les premières assurances de l'immeuble (incendie, responsabilité civile, dégâts des eaux) seront contractées par la société comparante pour le compte de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de les continuer jusqu'à leur expiration.

#### CHARGES COMMUNES ET PUBLIQUES.-

Les acquéreurs, bénéficiaires du droit d'emphytéose, devront payer et supporter les charges communes, dès que les locaux seront en état d'être occupés, conformément à leur destination; ils supporteront les charges publiques afférentes à leur bien, dès la passation de l'acte notarié, pour autant que celles-ci soient exigibles.

RECEPTIONS.-

Les réceptions, tant provisoires que définitives, se feront conformément aux prescriptions légales en la matière et, en outre, aux conditions ci-après :

Les éléments privatifs avec, le cas échéant, leurs quote-parts dans les parties communes spéciales devront être réceptionnés avant toute prise de possession; à cet effet, l'acquéreur sera convoqué par la société comparante et par lettre recommandée à la poste; l'acquéreur pourra se faire accompagner par son expert ou architecte.

Le procès-verbal de réception sera dressé en double exemplaire et constatera, le cas échéant, les malfaçons et les observations formulées par l'acquéreur sur d'éventuels menus travaux ou retouches, qui devront être effectués dans un délai très court; un nouveau procès-verbal constatera l'exécution des travaux et dans ce cas, la réception sera considérée comme définitive, sauf application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un.

Dans le cas où l'acquéreur occuperait le bien avant la réception et sans remise officielle des clefs, l'occupation même temporaire entraînerait réception-livraison des biens et vaudrait décharge à la société comparante de ses obligations de livraison du bien.

Si des fissures viennent à se produire dans le cadre de la responsabilité décennale du promoteur, celles-ci ne seraient réparées qu'après un délai de trois ans d'occupation de l'immeuble; la société comparante s'engagera à les réparer, si elle en est responsable, sans devoir repeindre ou retapisser à ses frais, ni payer aucune indemnité

Ne peut être considéré comme entravant la réception le fait que certaines retouches restent à faire à certains éléments de l'immeuble que des essais de chauffage central n'ont pu être effectués, ceux-ci exigeant des conditions particulières.

La réception des parties communes générales est faite par la société comparante, l'architecte de l'immeuble et un délégué des copropriétaires nommé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

En cas de refus de ce dernier de signer le procès-verbal de réception provisoire ou définitive, son refus sera acté audit procès-

verbal, qui consignera les déclarations dun délégué.

Ce procès-verbal vaudra réception, l'architecte de l'immeuble ayant qualité pour agir au nom des copropriétaires, vu cette carence de leur délégué.

DELEGATION DE POUVOIRS.-

Le représentant de la société comparante déclare déléguer ses pouvoirs à Monsieur Christian DELACROIX, docteur en droit, demeurant à Rixensart, 73, rue Albert 1er; Monsieur Paul PLADYS, comptable, demeurant à Etterbeek, 34, rue de la Tourelle et Monsieur Théophile DE VIL, clerc de Notaire, demeurant à Tervueren, 46, Parklann, avec pouvoir d'agir séparément, aux effets ci-après :

Conclure toutes conventions de vente et de construction des éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présente avec la quote-part dans les parties communes générales et spéciales, aux prix, charges et conditions que le fondé de pouvoirs, administrateur-délégué de la société, estimera convenir; recevoir tous arrhes ou acomptes ou garanties et en donner bonnes et valables quittances.

Passer et signer tous actes notariés constatant des conventions et cession du droit d'emphytéose; recevoir tout ou partie des prix et en donner quittance; fixer les modalités du solde resté dû et conclure, le cas échéant, tous échanges et fixer le montant des soultes.

Fixer la date d'entrée en jouissance et celle à partir de laquelle l'acquéreur supportera les charges communes et publiques des biens acquis par lui; établir l'origine de propriété et la situation hypothécaire des biens.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office; le cas échéant, requérir cette inscription ainsi que toutes inscriptions conventionnelles; consentir, le cas échéant, toutes cessions de rang au profit de tous autres créanciers.

Etablir tous actes rectificatifs de l'acte de base, constituer toutes servitudes, modifier, le cas échéant, le type d'élément privatif, conformément aux droits réservés par la société comparante.

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COEMPHYTEOTES.-

Les acquéreurs d'éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes auront à payer et supporter :

- a) les frais, droits et honoraires résultant de la constatation par acte notarié de leurs conventions;
- b) la quote-part dans les frais du présent acte;
- c) les suppléments de prix, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée, calculée sur lesdits suppléments, le tout devant être établi conformément aux conventions intervenues entre parties à ce sujet et sur la base des éléments figurant à ce sujet dans la loi et le présent acte de base;
- d) la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur le prix des constructions;
- e) au titre de charges communes, les sommes dues à l'Université Catholique de Louvain, en vertu des articles trois et huit du contrat d'emphytéose et ce, évidemment dans la proportion de ses quotités.

ELECTION DE DOMICILE.-

En vue de l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social précité.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, 50, avenue des Arts.

Et lecture faite tant des présentes que du règlement de copropriété ci-annexé, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures. Enregistré vingt-quatre rôles sans renvoi à Berchem-Sainte-Agathe, le vingt-trois juin mil neuf cent septante-cinq, volume 646 folio 38 case 11. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur, signé A. PICAUVET.

ANNEXE.