
ETUDE DE MAÎTRE
PHILIPPE JENTGES
NOTAIRE A WAVRE

LOUVAIN-LA-NEUVE
BIEREAU NORD-OUEST EXTENSION
PARCELLE 423

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'AN mil neuf cent septante-cinq
Le vingt-huit novembre,
Devant Nous, Philippe JENTGES, docteur en droit, Notaire
à la résidence de Wavre,
COMPARAISSENT:

Monsieur Pierre SONDERVORST, entrepreneur, né à Hougaerde,
le premier octobre mil neuf cent treize et son épouse qu'il
autorise Madame Germaine-Antoinette DEBROYE, sans profession,
née à Tirlemont le vingt-huit janvier mil neuf cent quinze,
demeurant ensemble à Tirlemont, Avenue de Louvain numéro 17;
Ces époux mariés sous le régime de la communauté réduite
aux acquêts suivant contrat reçu par Maître Fernand DELACROIX,
notaire ayant résidé à Tirlemont, le quatre août mil neuf
cent trente-huit.

LESQUELS COMPARANTS ont exposé au notaire soussigné et
l'ont requis d'acter ce qui suit:

CHAPITRE I. - EXPOSE.

I. - Description du terrain.

L'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN est propriétaire
du bien suivant:

Commune d'Ottignies.

A Louvain-la-Neuve:

Une parcelle de terrain portant la référence numéro
423 au plan de lotissement dont question ci-après sub IV - B -
et annexé à l'acte de division dont question sub IV - C -,
étant un terrain d'une contenance d'après mesurage de vingt
ares quatre-vingt-trois centiares septante dixmillièmes, pa-
raissant cadastré section B sous partie des numéros 121A, 122H
et 122d.

Tel d'ailleurs que ce bien figure sous liseré jaune
au plan qu'en a dressé Monsieur Philippe Cattelain, géomètre-
expert immobilier demeurant à Ottignies le vingt-six août mil
neuf cent septante-cinq, quel plan est resté annexé à un acte
reçu par le notaire soussigné le vingt-neuf octobre mil neuf
cent septante-cinq dont question ci-après sub II.

II. - Origine de propriété.

Le droit d'emphytéose sur le terrain prédécrit
appartient aux comparants pour leur avoir été concédé par l'
Université Catholique de Louvain aux termes d'un acte reçu
par le notaire soussigné le vingt-neuf octobre mil neuf cent
septante-cinq.

Les parcelles ci-dessus décrites ont été acquises par
l'Université Catholique de Louvain, sous plus grande conte-
nance et avec d'autres biens, de l'Université Catholique
de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven, aux termes
d'un acte reçu par le notaire Léon Raucant ayant résidé à
Wavre le vingt-huit juillet mil neuf cent septante-et-un,
transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles le
seize août suivant, volume 692, numéro 1.

L'Université Catholique de Louvain-Katholieke Univer-
siteit te Leuven avait acquis les dits biens, savoir:

- la parcelle cadastrée section B, sous partie du nu-
méro 121 a, sous plus grande contenance et avec d'autres,

aux termes d'un acte reçu par le dit notaire Léon Raucent, à l'intervention du notaire Pierre Van Halteren à Bruxelles, le vingt-sept février mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles le vingt-six mars suivant, volume 461, numéro 8, de 1. Monsieur Pol-Gustave-Armand-Marie-Ghislain Boël, industriel demeurant à La Louvière, 2. Monsieur Yves-Max-Robert-Marie-Ghislain Boël, docteur en droit, administrateur de société, demeurant à Ixelles et 3. Madame Antoinette-Marthe-Mathilde-Fannie-Marie-Ghislaine Boël, sans profession, épouse divorcée de Monsieur Noël Urvoas, à Carson-City (Etats-Unis d'Amérique).

Ces biens appartenaient à Monsieur Edmond Solvay pour les avoir reçus avec d'autres suivant acte de donation-partage reçu par le notaire Adhémar Morren, à Bruxelles, substituant son Confrère, le notaire Valentin Delwart, à la même résidence, le deux juin mil neuf cent vingt, transcrit à l'exception d'une parcelle sise à Ottignies, alors cadastrée section 8, numéro 122 B 2 que Monsieur Edmond Solvay avait acquise dans une vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Marcel Brabant à Perwez, le six août mil neuf cent vingt, et dont il n'est pas question aux présentes.

Monsieur Edmond Solvay est décédé à Bruxelles, le trente-et-un mars mil neuf cent quarante, laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire, son fils Monsieur Maurice-Alexandre Solvay, sous réserve de droits en usufruit revenant à Madame Edmond Solvay, née Mary-Anne Hunter, tant en vertu d'une donation contenue dans son contrat de mariage reçu par le notaire Fiocco à Anvers, le dix-huit juillet mil neuf cent nonante-sept, qu'en vertu du testament de Monsieur Edmond Solvay, dicté au notaire Valentin Delwart prénommé le vingt-et-un octobre mil neuf cent trente.

Madame Mary-Anne Hunter, veuve de Monsieur Edmond Solvay, est décédée à Bruxelles le quinze décembre mil neuf cent cinquante-cinq, sans avoir fait de dispositions testamentaires concernant les immeubles prédécrits et laissant comme seul héritier légal et à réserve, son fils Monsieur Maurice SOLVAY.

Monsieur Maurice Solvay en son vivant administrateur de sociétés, époux divorcé en premières noces de Madame Liliane-Marie-Atkinson, époux en secondes noces de Madame Josette-Néle-Andrée-Claire Dagory, domicilié à La Hulpe mais résidant à Paris, est décédé à Paris le vingt juin mil neuf cent soixante, sans avoir laissé d'héritiers réservataires ascendants ni descendants.

Les époux Solvay-Atkinson ont contracté mariage à Londres le trente juin mil neuf cent trente-deux, après avoir adopté le régime de la séparation des biens pure et simple conformément au code civil belge, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire André Prud'homme à Paris le dix juin mil neuf cent trente-deux, lequel contrat ne contient aucune disposition pour cause de mort.

Un jugement de divorce rendu par le Tribunal civil de la Seine, en date du vingt-quatre mai mil neuf cent cinquante, transcrit le treize juillet mil neuf cent cinquante à la Mairie du seizième arrondissement de Paris, a prononcé le divorce entre les époux Solvay-Atkinson, à la requête et au profit de chacun des époux et à leurs torts

et griefs réciproques.

Monsieur Maurice Solvay a contracté mariage avec Madame Josette Dagory à la Mairie de Montfort l'Amaury (Seine et Oise, France) le vingt-deux septembre mil neuf cent cinquante.

Ils ont adopté le régime de la séparation des biens, tel qu'il est établi par le code civil français, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Guillaume de Meaux à Paris, le dix-neuf septembre mil neuf cent cinquante, lequel contrat ne contient aucune disposition pour cause de mort.

Aux termes de son testament mystique daté à Bruxelles le huit novembre mil neuf cent cinquante-sept et revu le dix-sept janvier mil neuf cent cinquante-huit et dont le notaire Van Halteren Pierre de Bruxelles a dressé l'acte de souscription le huit novembre mil neuf cent cinquante-huit, le tout déposé, après accomplissement des formalités légales au rang des minutes du dit notaire Van Halteren, le trente juin mil neuf cent soixante, en vertu d'une ordonnance rendue le même jour par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, Monsieur Maurice Solvay a fait différents legs particuliers ne concernant pas des immeubles situés en Belgique et il a institué comme légataires universels, par parts égales:

1. Monsieur Jacques-Ernest Solvay, gérant de la société Solvay et Compagnie, demeurant à La Hulpe;
2. Madame Christine-Adèle Solvay, sans profession, épouse de Monsieur Pierre-Marie-Jean-Baptiste Mairesse Lebrun, demeurant à Paris;
3. Madame Anne-Fanny Solvay, sans profession, épouse de Monsieur Ernest-Marie-Jules Chevalier de Selliers de Moranville, demeurant à Sterrebeek;
4. Madame Nadine-Yvonne Hankar, sans profession, épouse de Monsieur Philippe-Marie-Albert Chevalier de Selliers de Moranville, demeurant à La Hulpe;
5. Madame Nicole-Adèle-Claire-Fanny Hankar, sans profession, veuve de Monsieur le Baron Tom van der Stratenvailliet, remariée, après l'ouverture de la succession, avec Monsieur Philippe Poswick, demeurant à Thorembais-Saint-Trond;
6. A. Mademoiselle Sybille-Françoise-Madeleine de Castella de Delley;
B. Monsieur Jean-Ernest-Robert-Albert de Castella de Delley;
C. Monsieur Xavier-Paul-Christian-Luc de Castella de Delley, tous trois de nationalité suisse, demeurant à la Hulpe, enfants mineurs de Monsieur Jacques de Castella de Delley et de son épouse Madame Josiane Hankar, alors décédés et ayant pour tutrice Madame la Baronne Hankar, née Lucie Solvay, demeurant à La Hulpe, nommée à ces fonctions lors de la séance du treize octobre mil neuf cent cinquante-trois, du conseil de famille des dits mineurs, désigné par la chambre des Tutelles du Tribunal du district du Lac, siégeant à Morat (Suisse);
7. Monsieur Pol Boël, prénommé;
8. Monsieur Yves Boël, prénommé;
9. Madame Antoinette Boël, sans profession, alors épouse de Monsieur Noël Urvoas, prénommée;

Le testament du de cujus stipule en outre:

"Je souhaite que mes légataires universels ci-avant"
"s'arrangent entre eux pour que ma propriété de La Hulpe soit"
"attribuée à mes légataires de la branche Solvay, le bois de"
"Buis, terres, fermes, bois, y compris le bois de Namur, à ceux"
"de la branche Hankar et les autres immeubles, terres et fer-"
"mes à ceux de la branche Boël."

Le conseil de famille réuni à La Hulpe le vingt-quatre septembre mil neuf cent soixante a décidé d'accepter le legs recueilli par les mineurs de Castella de Delley et a donné tous pouvoirs à la Baronne Hankar pour représenter les enfants mineurs de Castella de Delley, dans la liquidation de la succession de Monsieur Maurice Solvay.

La chambre de Tutelle du Tribunal du Lac à Morat, séant le vingt-deux novembre mil neuf cent soixante, a donné son consentement au sens de l'article 422, chapitre V du Code Civil Suisse, à l'acceptation de la succession du de-cujus.

Monsieur Jacques Solvay, Madame Christine Solvay épouse Mairesse Lebrun, Madame Anne Solvay, épouse Ernest de Selliers de Moranville, Madame Nadine Hankar, veuve de Monsieur Philippe de Selliers de Moranville, Madame Nicole Hankar, épouse Poswick, les mineurs de Castella de Delley-Hankar, Monsieur Pol Boël, Monsieur Yves Boël et Madame Antoinette Boël, épouse Urvoas, tous prénommés ont été envoyés en possession des biens dépendant de la succession de Monsieur Maurice Solvay, par une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de Nivelles le neuf janvier mil neuf cent soixante-et-un.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le dit notaire Van Halteren le six décembre mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au bureau non encore divisé des hypothèques de Nivelles le deux janvier mil neuf cent soixante-deux, volume 8172, numéro 1, les biens prédécrits ont été attribués avec d'autres et sous plus grande contenance, à Messieurs Yves et Pol Boël et à Madame Antoinette Boël, épouse Urvoas, chacun à concurrence d'un tiers indivis.

- la parcelle cadastrée section B, numéro 122 h et une partie de la parcelle cadastrée section B, numéro 122 d, sous plus grande contenance et avec d'autres, de 1. Madame Ludie-Marie-Ghislaine Colin, ménagère, veuve de Monsieur Ghislain (Antoine-Ghislain) Vandenborren, 2. Madame José-Philomène-Marie-Ghislaine Vandenborren, sans profession, épouse de Monsieur Valère-Jules-Ghislain-Marie dit Walter Courbet, demeurant à Ottignies, aux termes d'un acte de vente de gré à gré reçu par le dit notaire Raucent le dix avril mil neuf cent septante, transcrit au second bureau des hypothèques de Nivelles le quinze mai mil neuf cent septante, volume 570, numéro 17.

Ces biens dépendaient de la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Antoine-Ghislain Vandenborren, cultivateur, demeurant à Corroy-le-Grand, et son épouse Madame Ludie-Marie-Ghislaine Colin, sans profession, demeurant avec lui pour avoir été acquises, savoir:

- partie de la parcelle cadastrée section B numéro 122d, de Monsieur Grégoire Vandenborren, cultivateur

et de son épouse Madame Eugénie Satinet, sans profession, demeurant ensemble à Ottignies aux termes d'un acte de vente de gré à gré reçu par le notaire Willy Herman, ayant résidé à Cérroux-Mousty le vingt novembre mil neuf cent trente-quatre, transcrit au bureau non encore divisé des hypothèques à Nivelles le treize décembre suivant, volume 5113, numéro 26;

- la parcelle cadastrée section B, numéro 122 h, partie, sous plus grande contenance, de Monsieur Grégoire Vandendorren, prénommé et de sa dite épouse Eugénie Satinet, aux termes d'un acte de vente de gré à gré reçu par le dit notaire Herman, le premier décembre mil neuf cent trente-trois, transcrit au bureau non encore divisé des hypothèques de Nivelles le vingt-sept janvier mil neuf cent trente-quatre, volume 5044, numéro 6, les dits époux Vandendorren-Satinet s'étant, dans le dit acte, réservé l'usufruit jusqu'au jour du décès du dernier vivant d'eux.

Les dits époux Vandendorren-Satinet sont décédés à Ottignies, respectivement le quinze octobre mil neuf cent trente-cinq et le seize mars mil neuf cent trente-sept et par suite de leur décès, l'usufruit qu'ils s'étaient réservé sur le dit bien a pris fin.

Monsieur Antoine-Ghislain Vandendorren prénommé, époux de Madame Ludie Colin, également prénommée, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage est décédé à Corroy-le-Grand, lieu de son dernier domicile le douze juin mil neuf cent soixante-et-un, laissant pour recueillir sa succession, à titre de seule héritière légale, une fille issue de son union avec Madame Ludie Colin, étant Madame José Vandendorren, épouse de Monsieur Valère Courbet, demeurant à Ottignies, tous deux prénommés.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Raucant ayant résidé à Wavre le seize mars mil neuf cent quarante-six, Monsieur Antoine Vandendorren avait fait donation, à sa dite épouse, de l'universalité des biens devant composer sa succession, avec stipulation de réduction de plein droit conformément à la loi et dans le sens le plus favorable à l'époux survivant en cas d'existence d'héritier à réserve.

La succession de Monsieur Antoine Vandendorren a donc été recueillie par son épouse survivante à raison d'un/ quart en pleine propriété et d'un/ quart en usufruit et par Madame Courbet, son unique enfant, à concurrence du surplus.

- le surplus de la parcelle cadastrée section B, numéro 122 d, avec d'autres, de Monsieur Octave-Hector-Ghislain Vandendorren, fermier et de son épouse Madame Sidonie-Constance-Marie-Alphonsine Devroye, fermière, demeurant à Blocry sous Ottignies, aux termes d'un acte de vente de gré à gré reçu par le dit notaire Léon Raucant le trente avril mil neuf cent septante, transcrit au second bureau des hypothèques de Nivelles le vingt-six mai suivant, volume 571, numéro 12.

Ce bien dépendait de la communauté universelle existant entre les époux Vandendorren-Devroye suivant contrat de mariage reçu par le notaire Willy Herman ayant résidé à Cérroux-Mousty, le dix-sept avril mil neuf cent trente-quatre, pour avoir été acquise des époux Vandendorren-Satinet ci-avant nommés aux termes d'un acte de vente de gré à gré reçu par le même notaire Herman le vingt novembre mil neuf cent trente-quatre, transcrit au bureau non divisé des hypothèques de Nivelles le treize décembre suivant, volume 5115, numéro 26.

III. - Droit d'emphytéose.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire JENTGES soussigné le vingt-neuf octobre mil neuf cent septante-cinq, l'Université Catholique de Louvain a concédé à Monsieur et Madame Pierre SONDERVORST, comparants au présent acte, pour une durée de septante-cinq ans à compter du trente-et-un décembre mil neuf cent septante-six, un droit d'emphytéose sur le terrain décrit sub I.

Dans cet acte, l'Université Catholique de Louvain est dénommée "le propriétaire", et Monsieur et Madame SONDERVORST sont dénommés "l'emphytéote".

Cet acte contient notamment ce qui suit, textuellement reproduit:

"ARTICLE UN - OBJET DU CONTRAT."

" 1.1. Le propriétaire constitue au profit de l'emphytéote, qui accepte, un droit d'emphytéose conformément à la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre."

" 1.2. Le droit prévu en 1.1. ci-dessus est accordé sur le terrain ci-après désigné, destiné à la construction de logements, de locaux commerciaux et de cabinets de professions libérales, telle que définie aux règles de lotissement annexées à l'acte de division dont question sub 6.5.4."

"COMMUNE D'OTTIGNIES."

"A Louvain-la-Neuve:"

"La parcelle portant la référence numéro 423 au plan de lotissement annexé au dit acte de division étant un terrain d'une contenance d'après mesurage de vingt ares quatre-vingt-trois centiares septante dixmillièmes paraissant cadastrée section B sous partie des numéros 121A, 122h et 122d."

"Tel d'ailleurs que ce bien figure sous liseré jaune et sous la référence numéro 423 au plan qu'en a dressé Monsieur Philippe Cattelain, géomètre-expert-immobilier demeurant à Ottignies le vingt-six août mil neuf cent septante-cinq quel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant."

"ORIGINE DE PROPRIÉTÉ."

"Le propriétaire fait à ce sujet les déclarations suivantes dont l'emphytéote déclare se contenter."

"Le terrain prédécrit a été acquis par l'Université Catholique de Louvain sous plus grande contenance et avec d'autres biens, de l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucant ayant résidé à Wavre le vingt-huit juillet mil neuf cent septante-et-un, transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles le seize août suivant, volume 692, numéro 1."

"L'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven avait acquis les dits biens, savoir:"

"-la parcelle cadastrée section B, sous partie du numéro 121_a, sous plus grande contenance et avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par le dit notaire Léon Raucant, à l'intervention du notaire Pierre Van Halteren à Bruxelles, le vingt-sept février mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles le vingt-six mars suivant, volume 461, numéro 8, de Monsieur Pol-Gustave-Armand-Ghislain Boël, industriel, de-

"demeurant à la Louvière, 2. Monsieur Yves-Max-Robert-Marie"
"Ghislain Boël, docteur en droit, administrateur de société,"
"demeurant à Ixelles et 3. Madame Antoinette-Marthe-Mathilde"
"Fannie-Marie-Ghislaine Boël, sans profession, épouse di-"
"vorcée de Monsieur Noël Urveas, à Carson-City (Etats-Unis"
"d'Amérique).

"la parcelle cadastrée section B, numéro 122 h et une"
"partie de la parcelle cadastrée section B, numéro 122 d,"
"sous plus grande contenance et avec d'autres, de 1. Madame"
"Ludie-Marie-Ghislaine Colin, ménagère, veuve de Monsieur"
"Ghislain (Antoine-Ghislain) Vandenberg, 2. Madame Josée"
"Philomène-Marie-Ghislaine Vandenberg, sans profession"
"épouse de Monsieur Valère-Jules-Ghislain-Marie dit Walter"
"Courbet, demeurant à Ottignies, aux termes d'un acte de"
"vente de gré à gré reçu par le dit notaire Raucant le dix"
"avril mil neuf cent septante, transcrit au second bureau"
"des hypothèques de Nivelles le quinze mai mil neuf cent"
"septante, volume 570, numéro 17."

"-le surplus de la parcelle cadastrée section B, numéro"
"122 d, avec d'autres, de Monsieur Octave-Hector-Ghislain"
"Vandenberg, fermier et de son épouse Madame Sidonie-"
"Constance-Marie-Alphensine Devroye, fermière, demeurant à"
"Blacry sous Ottignies, aux termes d'un acte de vente de gré"
"à gré reçu par le dit notaire Léon Raucant le trente avril"
"mil neuf cent septante, transcrit au second bureau des hy-"
"pothèques de Nivelles le vingt-six mai suivant, volume 571,"
"numéro 12."

"1.3. Le terrain décrit ci-dessus fait partie du site"
"universitaire de Louvain-la-Neuve."

"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 des terrains par l'Université libre de Bruxelles"
"et par l'Université Catholique de Louvain, publiée au"
"Moniteur Belge le vingt-trois septembre mil neuf cent"
"soixante-neuf."

"1.4. Le propriétaire se réserve d'utiliser le tréfonds"
"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 voi-"
"ries piétonnes prévues au plan de lotissement puissent être"
"éventuellement modifiées en raison des modifications du"
"nombre et de la contenance 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 trente-et-un décembre mil neuf cent septante-six"
"date pour laquelle l'emphytéote s'est engagé à avoir ter-"
"miné les constructions visées en 3.1. ci-dessous."

"2.2.2. Ou 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 4 de la loi du vingt-

"quatre juillet mil neuf cent soixante-neuf relative au fi-
"nancement et à l'acquisition des terrains par l'Université
"Catholique de Louvain et l'Université Libre de Bruxelles."

"2.2.3. Ou à quelque moment que ce soit si l'em-
"phytôte modifie, sans l'accord préalable et écrit du pro-
"priétaire, la destination du bien précisé aux articles 1"
"et 3 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'emphytôte construira à ses frais, des immeubles desti-"
"nés aux logements, au commerce, à des cabinets de profession"
"libérales."

"L'emphytôte prend à sa charge les risques et domma-"
"ges éventuels nés de la nature ou de la configuration du ter-"
"rain et du sous-sol de la parcelle, objet du présent con-"
"trat."

"L'emphytôte s'engage à avoir terminé ses construc-"
"tions pour le trente-et-un décembre mil neuf cent septan-"
"te-six."

"L'emphytôte aura la propriété des immeubles et cons-"
"tructions érigés par lui. A cette fin le propriétaire re-"
"nonce à l'accession pour la durée du présent contrat."

"3.2. L'emphytôte ne pourra prendre concernant les"
"constructions érigées par lui sur le terrain décrit en"
"1.2. aucun engagement susceptible de se prolonger au-delà"
"du terme du présent contrat précisé à l'article 2.2.1."
"ci-dessus."

"3.3. Canon emphytéotique. Le droit d'emphytéose est"
"consenti moyennant le paiement par l'emphytôte au pro-"
"priétaire, 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 100 (septembre mil neuf cent septante-et-"
"un) le canon est de six francs le mètre carré soit pour"
"deux mille quatre-vingt-trois mètres carrés septante dé-"
"cimètres carrés une somme ramenée au franc inférieur de"
"douze mille cinq cent deux francs."

"Il est payable anticipativement le premier février"
"de chaque année et pour la première fois dans les huit"
"jours des présentes pour un montant de quatre mille trois"
"cent dix-sept francs couvrant la période de ce jour au"
"trente-et-un janvier prochain inclus."

"Le montant annuel est fonction de l'indice du mois"
"précédent celui de l'échéance soit l'indice 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 publication d'un autre indice officiel des "
"prix à la consommation, le canon 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 préten-"
"tions."

"3.4. L'emphytôte s'engage à entretenir le bien dé-"
"crit à l'article 1.2. et les constructions, plantations"
"et ouvrages qu'il y a faits. A cet effet, il prendra en"

"charge tant les grosses réparations 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 reconstruc-"
"tion en cas de sinistre total. Cette réparation ou cette"
"reconstruction devra être terminée dans les deux ans du"
"sinistre."

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

"3.7. L'emphytéote peut céder librement son droit d'em-"
"phytéose tel qu'il est ici défini. Dans cette hypothèse il"
"s'engage à faire connaître au propriétaire, par lettre re-"
"commandée, co-signée par le cessionnaire, le nom et l'adres-"
"se de ce dernier. A partir de ce moment, l'emphytéote sera"
"dégagé de toutes ses obligations futures à l'égard du pro-"
"priétaire."

"Ceci ne s'appliquera cependant qu'en ce qui concerne les"
"cessions 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"
"propriétaire, 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'immeuble projeté sur le dit terrain. Cet"
"accord exprès du propriétaire ne sera donné que par l'inter-"
"vention 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."

"3.8. L'emphytéote est responsable des entreprises qu'il"
"charge de tous travaux à réaliser sur son terrain. Il veill-"
"lera en conséquence à imposer aux entrepreneurs les obliga-"
"tions suivantes:"

"3.8.1. Terres, matériel, l'entreprise, matériaux"

"L'emphytéote ne pourra déposer les terres à pro-"
"venir de déblaiement et terrassement sur les terrains ap-"
"partenant au propriétaire sans l'autorisation écrite et"
"précédable de ce dernier."

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

"3.8.2. Clôture."

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

"3.8.3. Dégâts à la voirie."

"Pendant la durée des travaux effectués par lui,"
"l'emphytéote sera présumé responsable des dégâts occasionnés"
"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 recomman-"
"dée, de faire procéder immédiatement à leur réparation."

"Faute de ce faire endéans les quinze jours, le propriétaire"
"pourra, sans autre formalité, faire exécuter les réparations"
"nécessaires et récupérer le coût de celles-ci à charge du pré-"
"sumé responsable. Tous frais ainsi exposés par le proprié-"
"re seront immédiatement récupérables. Ils seront majorés d'un"
"intérêt de dix pour cent l'an jusqu'au jour du paiement com-"
"plet, outre les frais de justice et intérêts s'il y a lieu."

"3.8.5. Nettoyage de chantier."

"Les décombres et surplus de matériaux devront être"
"évacués dans le mois qui suit la fin des travaux. Ils ne pour-"
"ront, en aucun cas, être déposés ou abandonnés en quelque en-"
"droit que ce soit du site de Louvain-la-Neuve."

"3.8.6. Tout ceci sans préjudice au règlement géné-"
"ral de police de la Commune d'Ottignies du vingt-trois novem-"
"bre mil neuf cent soixante-sept et plus particulièrement des"
"articles 18, 19, 20, 28 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 tra-"
"vaux de voirie et d'égoûtage sont en cours de réalisation."
"L'achèvement de ces travaux est prévu pour le quinze septem-"
"bre mil neuf cent septante-six."

"En outre, le propriétaire coordonnera les efforts des"
"régies de distribution d'eau, de gaz et d'électricité en vue"
"de l'établissement de leur réseau respectif pour la date d'oc-"
"cupation des constructions."

"4.2. Le raccordement aux égouts, aux réseaux de distri-"
"bution d'eau, de gaz et d'électricité, l'aménagement consé-"
"cutif du terrain, l'organisation du chantier de construction"
"la création et l'entretien de ses voies d'accès et de ses"
"raccordements divers (eau-électricité) sont à charge de"
"l'emphytéote. Ils seront exécutés conformément aux règles"
"de l'art et aux prescriptions édictées en la matière par"
"l'autorité publique ou par le propriétaire."

"4.3. L'emphytéote paiera au propriétaire une parti-"
"cipation aux charges d'infrastructures dont le montant se-"
"ra précisé à l'article 8."

"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 proprié-"
"taire 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 parties 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'em-"
"phytéote l'indemnité ainsi fixée."

"Cette indemnité ne serait cependant pas due pour les"
"travaux et constructions faits par l'emphytéote en rai-"
"son 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 disconti-
"nues, actives ou passives qui l'avantagent ou le grevent
"et avec ses défauts apparents ou cachés, et sans pouvoir ré-
"clamer 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 participation
"aux frais d'infrastructure, par chèque, virement ou trans-
"fert, la quittance n'en sera donnée que sous réserve d'en-
"caissement et sans novation."

"6.3. Imposition."

"Durant toute la durée de l'emphytéose, l'emphytéote sup-
"portera le précompte immobilier, les taxes de voiries, é-
"gouts et tout impôts quelconque mis ou à mettre sur le bien
"prédict et les constructions et immeubles qui seraient
"éventuellement établis, sous réserve de ce qui est dit ci-
"après sous l'article 8 au sujet du règlement-taxe de la com-
"mune d'Ottignies en matière d'infrastructure."

"6.4. Empiètement, usurpation."

"L'emphytéote s'opposera à toute usurpation et à tout
"empiètement et prévendra 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. Déclaration."

"Le bien grevé d'emphytéose l'est avec toutes les limi-
"tations du droit de propriété qui peuvent résulter des rè-
"glements publics pris, notamment, en matière d'urbanisme et
"d'aménagement du territoire."

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

"6.5.2. Plan d'aménagement."

"Le propriétaire déclare que le bien prédécorit fait
"partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan parti-
"culier d'aménagement approuvé par un Arrêté Royal du vingt-
"sept avril mil neuf cent septante-trois publié au Moniteur
"Belge du douze juillet suivant."

"Ce plan particulier d'aménagement porte le numéro 4
"et est intitulé "Zone Biereau Nord-Ouest" et est erronément
"désigné au Moniteur belge "Zone Biereau Sud-Est".

"6.5.3. Permis de lotir."

"Le Propriétaire déclare encore que le bien ci-devant
"décrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un
"permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la
"Commune d'Ottignies en sa séance du trente-et-un juillet
"mil neuf cent septante-trois."

"6.5.4. acte de division."

"L'acte de division imposé par l'article 57 paragraphe"

"6 nouveau le la dite loi du vingt-neuf mars mil neuf cent sei-"
"xante-deux a été reçu par le notaire Philippe Jentges scoussi-"
"gné, en date du onze avril mil neuf cent septante-quatre."
"A cet acte de division sont notamment annexés outre di-"
"vers plans, une photocopie du permis de lotir, les prescrip-"
"tions du plan d'aménagement numéro 4, les règles de lotisse-"
"ment."

"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 4;"

"L'emphytéote reconnoit 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 stipulations 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'em-"
"phytéote sur certaines stipulations contenues au dit acte de"
"division et dont il sera fait mention à l'article quatorze"
"ci-après."

"6.5.5. Constructions."

"Aucune construction, ni aucune installation fixe ou"
"mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut"
"être édifiée 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"
"aucune indemnité au propriétaire et ne pourra faire valoir"
"ses droits que contre l'autorité expropriante."

"L'emphytéote ne pourra réclamer aucune indemnité qui"
"entraînerait une diminution des indemnités dues au proprié-"
"taire."

"ARTICLE HUIT - TAXE DE RECUPERATION - INFRASTRUCTURE."

"Le propriétaire précise que le règlement-taxe de la"
"Commune d'Ottignies en matière d'infrastructure ne sera pas"
"applicable à l'emphytéote, en ce qui concerne les frais de"
"création de la voirie 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'annui-"
"té représentant la part contributive de tous les emphytéotes"
"dans le coût de ces travaux."

"En contrepartie de cette exonération, l'emphytéote ver-"
"sera au propriétaire la somme de un million quatre cent so-"
"xante-trois mille neuf cent soixante 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"
"soixante-six mille cent quinze francs représentant conven-"
"tionnellement la période du quinze septembre mil neuf cent"
"septante-cinq au trente-et-un janvier mil neuf cent septan-"
"te-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 septante-six, les premières échéances seront"
"réduites au prorata du retard subit."

"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 sur-"
"venance du fait, des intérêts calculés au taux de deux pour"
"cent au dessus du montant de l'intérêt légal existant à la"
"date de l'échéance visée."

"ARTICLE NEUF - ELECTION DE DOMICILE."

"Pour l'exécution des présentes, les parties élisent de-"
"domicile en l'étude du notaire instrumentant."

"ARTICLE DIX - CERTIFICAT D'IDENTITE."

"Le notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces of-"
"ficielles requises par la loi, être telle qu'elle est ci-des-"
"sus mentionnée la dénomination des parties."

"ARTICLE ONZE - FRAIS."

"Tous les frais, droits et honoraires conséquence des"
"présentes, de leur exécution et de leur suite sont à charge"
"de l'emphytéote."

"ARTICLE DOUZE - DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE."

"Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est"
"dispensé de prendre inscription d'office au chef du présent"
"acte."

"ARTICLE TREIZE - MENTIONS D'ORDRE FISCAL."

"Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant"
"leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du"
"code des droits de l'enregistrement ainsi conçu:"
"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou"
"de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement"
"par chacune des parties contractantes, une amende égale au "
"droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les "
"parties."

"Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement"
"les parties déclarent estimer les charges incombant à l'em-"
"phytéote à dix pour cent du montant cumulé des redevances"
"annuelles et en outre aux sommes de neuf mille cent vingt"
"francs représentant le coût des mesurages commandés par le"
"propriétaire et supportés par l'emphytéote et de un million"
"quatre cent nonante-trois mille neuf cent soixante francs"
"pour ce qui est ci-dessus dit à l'article huit."

"Pro fisco, les parties déclarent que le canon fixé ci-"
"avant s'élève à la somme de dix-huit mille deux cent cin-"
"quante francs à l'indice du mois précédant la signature"
"du présent acte."

"ARTICLE QUATORZE - SERVITUDES."

"14.1. Le propriétaire déclare confirmer pour autant que"
"de besoin, les servitudes constituées sub 8.2. du chapitre IX"
"de l'acte de division prérappelé, ce qu'accepte l'emphytéote."

"14.2. Le propriétaire fait observer que le terrain dé-"
"crit sub 1.2. est grevé d'une servitude de passage en sous-"
"sol pour le passage de câbles et canalisations devant per-"
"mettre d'assurer l'alimentation de bâtiments voisins."

"L'emphytéote et ses ayants-droit ne pourront rien faire"
"qui entrave l'exercice de cette servitude et ils seront te-"
"nus de permettre l'accès sur le terrain décrit sub 1.2. dans"
"toute la mesure nécessaire à la vérification, l'entretien"
"et la réparation de ces câbles et canalisations."

"14.3. Le propriétaire fait encore observer que le terrain" "décrit sub 1.2. est également grevé d'une servitude de passage" "à pied devant permettre l'accès au "bâtiment" voisin."

"L'assiette de cette servitude est figurée au plan ci-an-" "nexé, sous liseré bleu et y est délimitée par les lettres A, B," "C, D, E et F soit une contenance, d'après mesurage de un are" "dix-sept centièmes quatorze dixmillièmes."

"L'emphytéote et ses ayants-droit devront toujours laisser" "ce passage libre et souffrir sans indemnité, l'aménagement et" "l'entretien de ce passage."

"ARTICLE QUINZE."

"Toutes les sommes dues par l'emphytéote au propriétaire" "sont payables au compte 090-9095500-54/11/999999 (Gestion" "urbaine de Louvain-la-Neuve) auprès du crédit communal de" "Belgique ou tout autre compte que lui indiquerait le pro-" "priétaire ou son mandataire."

"DONT ACTE."

Les ayants-droit de Monsieur et Madame Pierre SONDERVORST, notamment les acquéreurs d'éléments privatifs objet du présent acte, seront subrogés, chacun en ce qui le concerne, dans les droits et obligations découlant de l'acte de constitution d'emphytéose susdit.

IV. - Prescriptions urbanistiques.

A. - Plan d'aménagement.

Le terrain prédécrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement portant le numéro 4 approuvé par arrêté royal du vingt-sept avril mil neuf cent septante-trois, publié au moniteur belge du douze juillet suivant.

Ce plan d'aménagement dénommé "Zone Biereau Nord-Ouest" est erronément désigné au moniteur belge "Zone Biereau Sud-Est".

B. - Permis de Lotir.

Ce même terrain fait en outre partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un permis de lotir approuvé par le collège échevinal d'Ottignies en sa séance du trente-et-un juillet mil neuf cent septante-trois.

C. - Acte de division.

L'acte de division prescrit par l'article cinquante-sept de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme a été reçu par le notaire Jentgès soussigné le onze avril mil neuf cent septante-quatre.

Le terrain prédécrit figure en outre sous la référence 423 au plan dressé le deux août mil neuf cent septante-trois par le Groupe Urbanisme et Architecture de l'Université Catholique de Louvain portant la référence 740 c et intitulé:

LOUVAIN-LA-NEUVE.

ZONE BIÉREAU (PP.A.4).

PLAN DE LOTISSEMENT.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

ANNEXE I.

D. - Respect des prescriptions urbanistiques.

Les acquéreurs, comme leurs ayants-droit et ayants-cause à tous titres, d'éléments privatifs dans les bâtiments à ériger sur le terrain susdécrit seront tenus de respecter les diverses prescriptions résultant du plan d'aménagement, du permis de lotir et de l'acte de division prévautés sub IV. A - B - et C -, tant que ces diverses prescriptions resteront d'application.

V. - Projets de constructions.

Les comparants ont l'intention d'ériger sur le terrain prédécrit sub I du présent chapitre, un ensemble immobilier destiné au logement et au commerce.

Cet ensemble comportera:

les bâtiments contigus figurant au plan d'implantation ci-annexé sous les lettres: A' A" - B - C - D - E' E"

les bâtiments A et E sont donc eux-mêmes subdivisés respectivement en bâtiments A' A" et E' E".

Ces bâtiments formeront un ensemble architectural et ne constitueront qu'une seule entité juridique.

La volonté des comparants est de soumettre le complexe immobilier à l'article cinq cent septante-sept bis du Code Civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée.

Les bâtiments, objet du présent acte, sont indifféremment dénommés dans le présent acte et ses annexes: immeuble, ensemble immobilier, complexe immobilier.

CHAPITRE II. - STATUT IMMOBILIER.

En vue de la division de l'immeuble, les comparants déclarent que leur volonté est de soumettre cet immeuble au régime de la copropriété, selon la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article cinq cent septante-sept bis du code civil.

Les comparants ont, en conséquence, et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour eux que pour les futurs propriétaires de locaux privatifs dont se composera l'immeuble, l'acte de base, comprenant la division de cet immeuble, et le règlement de copropriété.

CHAPITRE III. - AUTORISATION DE BATIR - PLANS.

I. - Autorisation de bâtir.

Les plans du complexe immobilier ont été soumis à l'approbation des autorités compétentes et le permis de bâtir a été accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ottignies en sa séance du quatre février mil neuf cent septante-cinq à charge de:

- se conformer aux prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement et du lotissement dont question sub IV A et B du chapitre I;

- se conformer aux remarques du Commandant des Pompiers de Wavre formulées dans sa lettre du trente décembre mil neuf cent septante-quatre, dont une photocopie est ci-annexée.

Ce permis précise encore que "les travaux ou actes" "permis ne peuvent être maintenus au delà du quatre février"

"mil neuf cent septante-six," et attire l'attention sur les articles vingt-huit et vingt-neuf du règlement général de police approuvé en date du vingt-trois mars mil neuf cent soixante-sept.

Enfin ce permis dispose encore ce qui suit:

"- Dès l'achèvement des fondations la parcelle sera"
" entourée d'une palissade;"

"- En aucun cas le chantier ne pourra empiéter sur"
" le domaine public;

"- Le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur sont"
" parfaitement conscients que des travaux de voirie,"
" ayant priorité absolue sur les travaux de cons-"
" truction de bâtiment, s'exécuteront simultanément."

" Ils s'engagent à ne réclamer aucun dommage, au-"
" cune indemnité généralement quelconque pour un"
" préjudice éventuel pouvant provenir de la simul-"
" tanéité des travaux de voirie."

Une photocopie de ce permis restera ci-annexée.

II. - Plans.

Les plans du complexe immobilier ont été dressés par les architectes J.C. Bodeux, Y. Defalque et L. Hernandez.

Les comparants déposent, pour être annexés au présent acte, copies des plans, objet du permis de bâtir susdit, à savoir, copie des plans:

- d'implantation;
- du sous-sol;
- du rez-de-chaussée;
- du premier étage;
- du deuxième étage;
- du troisième étage;
- du quatrième étage;
- du cinquième étage;
- de coupe D - D;
- de coupe C1 - C1; C2 - C2; C3 - C3; C4 - C4;
- de coupe B - B;
- de coupe A - A;
- de face nord;
- de face sud;

CHAPITRE IV. - ANALYSE DES PLANS - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES.

A. - Locaux réservés.

Il est fait observer que les comparants réservent à l'Université Catholique de Louvain, ou à toutes personnes physiques ou morales que celle-ci désignerait, les locaux commerciaux situés au sous-sol et au rez-de-chaussée.

A ces éléments privatifs du sous-sol et du rez-de-chaussée sont attribuées vingt-six mille six cent trente-cinq/cent millièmes des parties communes générales du complexe immobilier.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs qui sont ainsi réservés à l'Université Catholique de Louvain ou à des tiers choisis par elle, sera faite par elle ou par ces tiers, sans intervention des

comparants ou de leur ayants-cause.

Ces quotités sont dénommées "parties communes particulières" en tant qu'elles concernent uniquement les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol et notamment en ce qui concerne: tous les revêtements de sol, de plafonds et murs, les accès, les canalisations dans la mesure où elles servent à l'usage exclusif des locaux réservés à l'Université Catholique de Louvain, les murs séparatifs non portants ne se trouvant pas dans un élément privatif à l'usage exclusif de celui-ci.

Les locaux ainsi réservés ne posséderont de quotités que dans les parties communes générales et non dans les parties communes spéciales décrites ci-après.

Par ailleurs, la description des locaux commerciaux n'est donnée qu'à titre indicatif, les plans concernant pouvant être modifiés en cours de construction; par exemple, ces locaux pourraient être subdivisés.

B. - Escalier entre les immeubles A'A" et B.

Il résulte de la description qui suit sub C. - que l'escalier situé entre les bâtiments A'A" et B est partie commune:

- générale à l'ensemble immobilier, à l'exclusion des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée, pour sa partie située au rez-de-chaussée et au premier étage;

- spéciale au bâtiment B pour sa partie située à compter du deuxième étage.

Par ailleurs, cet escalier donne accès au bâtiment A'A" au niveau du quatrième étage et présente donc une utilité pour les locaux privatifs du quatrième étage du bâtiment A'A" soit pour: le studio A'4 - le studio A"4 et les flats-du-plex: A'4I - A'4II - A"4I et A"4II.

En conséquence, les frais d'entretien et de reconstruction éventuelle de cet escalier:

- est à charge de tous les biens privatifs du complexe pour sa partie située au rez-de-chaussée et au premier étage, ces frais étant, pour cette partie, charges communes générales;

- est à charge des biens privatifs du bâtiment B, chacun pour une part correspondant aux quotités, qu'il possède dans les parties communes, spéciales du bâtiment B, pour la partie de cet escalier située aux deuxième et troisième étages;

- est à charge des biens privatifs du bâtiment B et des biens privatifs du quatrième étage du bâtiment A'A" pour la partie de cet escalier située au quatrième étage, chacun des dits biens privatifs intervenant pour une part correspondant aux quotités qu'il possède dans les parties communes spéciales dans son bâtiment.

C. - Description.

Les plans de construction annexés au présent acte, sont les suivants:

1. - Plan d'implantation.

Ce plan indique l'implantation sur le terrain décrit sub I du chapitre I des différents immeubles composant l'ensemble immobilier objet du présent acte ainsi que des aires

de parkings extérieurs.

2. - Plan du sous-sol.

On y remarque notamment:

a) propriétés communes générales: les cables, conduits, canalisations, gaines, aeras, chutes, décharges, gros murs, d'une manière générale: le gros oeuvre;

b) propriétés privatives:

- dans le bâtiment A': la "cave commerce" faisant partie du local commercial A' R du rez-de-chaussée.

- dans le bâtiment E': un local commercial avec réserves et unité sanitaires;

- dans le bâtiment E'': un local commercial avec réserves et unité sanitaire.

3. - Plan du rez-de-chaussée.

On y remarque notamment:

1. a) propriétés communes générales au complexe immobilier: le local chaufferie; un local contigu au bloc B; l'escalier entre les immeubles A'A" et B; le dégagement d'accès piéton aux emplacements de parcage; les aires de manoeuvres et de circulation; l'accès pour voitures aux emplacements de parcage; le local pour les vélos et le local pour les poussettes ainsi que le dégagement d'accès à ces locaux; le local pour les poubelles contigu au box numéro 26; le dégagement d'accès au local pour la chaufferie;

b) propriétés communes spéciales aux bâtiments A'A": le hall d'accès aux étages avec son entrée et la porte de celle-ci, son escalier et sa cage d'escalier; l'ascenseur et la cage d'ascenseur;

c) propriétés communes spéciales, aux bâtiments C et D: l'accès aux étages des bâtiments C et D avec son entrée et la porte de celle-ci; son escalier et sa cage d'escalier et dans son prolongement, l'escalier d'accès aux emplacements de parcage avec son dégagement contigu au local pour les poussettes;

d) propriétés communes spéciales aux bâtiments E'E": l'escalier d'accès et l'accès depuis la rue des Wallons; le hall d'accès aux étages avec son entrée, ses portes, son escalier et sa cage d'escalier;

2. propriétés privatives:

a) - dans le bâtiment A':
un local commercial A'R avec: un water-closet avec lavabo; nota bene. De ce local commercial dépend en outre, une cave située au sous-sol et citée à la description qui précède du plan du sous-sol

b) - dans le bâtiment A":
un local commercial A" R avec un water-closet et lavabo;

c) - dans les bâtiments B et C:
un local commercial B.C.R avec réserves, et avec dans le bâtiment C: un water-closet et un lavabo;
Nota Bene: ce local pourrait être subdivisé de manière à créer deux ou plusieurs locaux destinés au commerce.

d) - dans le bâtiment D:
un local commercial DR avec water-closet et lavabo;

- e) - dans les bâtiments E' E'':
un local commercial E R avec: réserve; deux water-closet et lavabos; une terrasse;
- f) - vingt-six emplacements de parkings numérotés de un à vingt-six soit:
- dans le bâtiment B: les emplacements sept à douze;
 - dans le bâtiment C: les emplacements trois à six;
 - dans le bâtiment D: les emplacements un - deux et treize à seize;
 - dans le bâtiment E' E'': les emplacements dix-sept à vingt-six.

4.-Plan du premier étage.

On y remarque notamment:

1. a) propriétés communes générales au complexe immobilier: l'escalier entre les immeubles A' A'' et B; le passage pour piétons; la toiture des emplacements de parking situé au rez-de-chaussée; les zones gazonnées; les emplacements extérieurs de parking; l'aire de circulation;
 - b) propriétés spéciales aux bâtiments A', A'': l'escalier et la cage d'escalier; l'ascenseur et la cage d'ascenseur;
 - c) parties communes spéciales aux bâtiments C et D: l'escalier et la cage d'escalier;
 - d) parties communes spéciales aux bâtiments E' E'': l'escalier et la cage d'escalier.
2. propriétés privatives:
 - a) dans le bâtiment A':
- l'appartement A' 1, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, quatre chambres, une salle de bain, un water-closet, un hall de nuit, une loggia, deux terrasses; 102
 - b) dans le bâtiment A'':
- l'appartement A'' 1, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, quatre chambres, une salle de bain, un water-closet, un hall de nuit, deux terrasses; 101
 - c) dans le bâtiment B:
- l'appartement B 1, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, quatre chambres, une salle de bain, un water-closet, un hall de nuit, trois terrasses;
 - d) dans le bâtiment C:
- l'appartement C 1, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, quatre chambres, une salle de bain, un water-closet, un hall de nuit, une loggia, deux terrasses;
 - e) dans le bâtiment D:
- l'appartement D 1, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, quatre chambres, une salle de bain, un water-closet, un hall de nuit, une loggia, une terrasse;
 - f) dans le bâtiment E':
- l'appartement E' 1, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, quatre chambres, une salle de bain, un water-closet, un hall de nuit, une loggia, deux terrasses.

g) dans le bâtiment E'':
- l'appartement E'' 1, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, quatre chambres, une salle de bain, un water-closet, un hall de nuit, une loggia, deux terrasses.

5. - Plan du deuxième étage.

On y remarque notamment:

1. a) propriétés communes spéciales aux bâtiments A' A'':
l'escalier et la cage d'escalier; l'ascenseur et la cage d'ascenseur;

b) propriétés communes spéciales au bâtiment B:
l'escalier et la cage d'escalier entre les bâtiments A', A'' et B.

c) parties communes spéciales aux bâtiments C et D:
l'escalier et la cage d'escalier;

d) parties communes spéciales aux bâtiments E' E'':
l'escalier et la cage d'escalier.

2. propriétés privatives:

a) dans le bâtiment A':
- l'appartement A' 2, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, une loggia, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, une terrasse;

- l'appartement A'' 2, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, une loggia, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, une terrasse.

b) dans le bâtiment B:
- l'appartement B 2, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, deux terrasses;

c) dans le bâtiment C:
- l'appartement C 2, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, une loggia, une terrasse;

d) dans le bâtiment D:
- l'appartement D 2, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, une salle de bain, un water-closet, quatre chambres, une terrasse, une loggia;

e) dans le bâtiment E':
- l'appartement E' 2, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, une loggia, une terrasse;

f) dans le bâtiment E'':
- l'appartement E'' 2, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, une loggia, une terrasse.

5. - Plan du troisième étage.

On y remarque notamment:

1. a) propriétés communes spéciales aux bâtiments A', A" :

la cage d'ascenseur et l'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier;

b) propriétés communes spéciales au bâtiment B :

l'escalier et la cage d'escalier entre les bâtiments A', A" et B;

c) propriétés communes spéciales aux bâtiments C et D :

l'escalier et la cage d'escalier;

d) propriétés communes spéciales aux locaux privatifs du troisième étage des bâtiments C et D :

le couloir d'accès à ces locaux pour son revêtement de sol, mural et de plafond; chacun de ces locaux interviendra dans les frais d'entretien et de remplacement de ces revêtements pour une part correspondant aux quotités possédées par chacun d'eux dans les parties communes générales.

e) propriétés communes spéciales aux bâtiments E', E" :

la cage d'escalier et l'escalier;

f) propriétés communes spéciales aux locaux privatifs

du troisième étage des bâtiments E', E" :

le couloir d'accès à ces locaux pour son revêtement de sol, mural et de plafond. Chacun de ces locaux interviendra dans les frais d'entretien et de remplacement de ces revêtements pour une part correspondant aux quotités possédées par chacun d'eux dans les parties communes générales.

2. propriétés privatives:

a) dans le bâtiment A' :

- l'appartement A' 3, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, une loggia, une terrasse.

- l'appartement A" 3, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, une loggia, une terrasse;

b) dans le bâtiment B :

- l'appartement B 3, comprenant: un hall de jour, un living, une cuisine, un coin-repas, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, quatre chambres, deux terrasses;

c) dans le bâtiment C :

- le studio C3, comprenant un living avec bloc cuisine, un water-closet, une douche, un dégagement;

- le duplexe C 3 I, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage): un hall, un living, kitchenette, une chambre;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

- le duplexe C 3 II, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage): un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

d) dans le bâtiment D :

- le studio D 3, comprenant: un living avec bloc cuisine, un water-closet, une douche, un dégagement;

- le duplex D 3 I, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage):

un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

- le duplex D 3 II, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage): un hall, un living, une kitchenette, une chambre;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

e) dans le bâtiment E':

- le studio E' 3 comprenant: living avec bloc-cuisine, un water-closet, une douche, un dégagement.

- le duplex E' 3 I, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage): un hall, un living, une kitchenette, une chambre;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

- le duplex E' 3 II, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage): un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

f) dans le bâtiment E'':

- le studio E'' 3 comprenant: un living avec bloc-cuisine, un water-closet, une douche, un dégagement;

- le duplex E'' 3 I, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage): un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

- le duplex E'' 3 II, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du troisième étage): un hall, un living, une kitchenette, une chambre;

- au niveau supérieur (niveau du quatrième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

6. - Plan du quatrième étage.

On y remarque notamment:

1. a) propriétés communes spéciales aux bâtiments

A', A'': la cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur;

b) propriétés communes spéciales au bâtiment B:

l'escalier et la cage d'escalier entre les bâtiments A', A'' et B.

c) propriétés communes spéciales aux locaux

privatifs du quatrième étage des bâtiments A', A'': le couloir d'accès à ces locaux;

d) propriétés communes au studio B 4, et aux

duplex B 4 II et B 4 I: le couloir d'accès à ces locaux.

Note Bene: Pour ce qui est dit sub c et d, il est précisé que les dits couloirs ne sont communs que pour les revêtements de sol, mural et de plafond. Chacun des locaux

a concerné interviendra dans les frais d'entretien et de remplacement de ces revêtements pour une part correspondant aux quotités possédées par chacun dans les parties communes générales.

2. propriétés privatives:

a) dans le bâtiment A':

- le duplex A' 4 I, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du quatrième étage): un hall, un living, une kitchenette, une chambre;

- au niveau supérieur (niveau du cinquième étage): une chambre, un débarras, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

- le studio A' 4C, comprenant: un living avec bloc-cuisine, une douche, un water-closet, un dégagement;

- le duplex A' 4 II comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du quatrième étage): un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du cinquième étage): une chambre, une salle de bain, une terrasse;

b) dans le bâtiment A'':

- le studio A'' 4 comprenant: une chambre, un living avec bloc-cuisine, un dégagement, un water-closet, une douche.

- le duplex A'' 4 I, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du quatrième étage): un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du cinquième étage): une chambre, une salle de bain avec water-closet, une terrasse;

- le duplex A'' 4 II, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du quatrième étage): un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du cinquième étage): une chambre, une salle de bain avec water-closet, un débarras, une terrasse;

c) dans le bâtiment B:

- le studio B 4, comprenant: un living avec bloc-cuisine, un dégagement, un water-closet, une douche, un dégagement;

- le duplex B 4 I, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du quatrième étage): un living, une kitchenette;

- au niveau supérieur (niveau du cinquième étage): une chambre, une salle de bain avec water-closet, un débarras, deux terrasses;

- le duplex B 4 II, comprenant:

- au niveau inférieur (niveau du quatrième étage): un living, une kitchenette, une chambre;

- au niveau supérieur (niveau du cinquième étage): une chambre, une salle de bain avec water-closet, un débarras, une terrasse.

d) dans le bâtiment C:

- le niveau supérieur des duplex C 3 I et C 3 II.

e) dans le bâtiment D:

- le niveau supérieur des duplex D 3 I et D 3 II.

f) dans le bâtiment E':

- le niveau supérieur des duplex E' 3 I et E' 3 II;

g) dans le bâtiment E'':

- le niveau supérieur des duplex E'' 3 I et E'' 3 II.

7. - Plan du cinquième étage.

On y remarque notamment:

- a) propriétés communes spéciales aux bâtiments A' et A'':
la cage d'ascenseur, la machinerie de l'ascenseur;
- b) propriétés communes spéciales:
- au bâtiment C: la toiture de ce bâtiment;
- au bâtiment D: la toiture de ce bâtiment;
- aux bâtiments A' et A'': la toiture de ces bâtiments;
- c) propriétés privatives:
a) dans le bâtiment A':
- le niveau supérieur des duplex A' 4 I et A' 4 II;
b) dans le bâtiment A'':
- le niveau supérieur des duplex A'' 4 I et A'' 4 II;
c) dans le bâtiment B:
- le niveau supérieur des duplex B 4 I et B 4 II;

8. - Les autres plans annexés au présent acte, sont les suivants:

- a) - Coupe D - D;
b) - Coupes C1 - C1 - C2 - C2 - C3 - C3 - C4 - C4;
c) - Coupe B - B;
d) - Coupe A - A;
e) - Façade sud;
f) - Façade nord;

CHAPITRE V. - DIVISION DU COMPLEXE - ATTRIBUTION DES QUOTITÉS.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes, les comparants, en exécution de l'article cinq cent septante-sept bis du code civil, déclarent opérer la division du complexe en parties privatives et en parties communes générales et spéciales et créer des biens immobiliers distincts comprenant chacun une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales et spéciales, en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, les acquéreurs deviendront propriétaires d'un ou de plusieurs éléments privatifs, outre certaines quotités indivises des parties communes générales et/spéciales.

Remarque: 1. sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses suites ou de décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire de biens privatifs, dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes générales, spéciales et particulières attachées à chaque bien privatif.

2. les locaux commerciaux et les emplacements de parcage ne comporteront pas de quote-part dans les parties communes spéciales.

SECTION I - DES PARTIES PRIVATIVES.

Pour ce qui est de l'énumération des parties privatives, il est renvoyé au chapitre IV.

SECTION II - DES PARTIES COMMUNES.

Chaque propriété privative comporte, en propriétés exclusive, les locaux qui la constituent, et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes générales et/spéciales, sauf cependant, que les locaux commerciaux et les emplacements de parcage ne comportent pas de quotité dans les parties communes spéciales.

Les quotités affectées à chaque propriété privative dans les parties communes, telles qu'elles sont fixées ci-après, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve de modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de sorte que les quotités afférentes à chaque propriété privative ne se trouveront définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

A. Répartition des parties communes générales entre les différents bâtiments du complexe.

Ces parties communes générales sont divisées en cent mille/cent millièmes. Ces parties communes sont celles qui intéressent tout l'ensemble du complexe immobilier.

La quote-part dans les parties communes générales du complexe, afférentes à chacun des bâtiments qui le constituent, est déterminée forfaitairement par les comparants, comme suit:

1° Bâtiment A', A" :	29.894/100.000 èmes.
2° Bâtiment B :	16.124/100.000 èmes.
3° Bâtiment C :	11.023/100.000 èmes.
4° Bâtiment D :	10.519/100.000 èmes.
5° Bâtiment E', E" :	32.440/100.000 èmes.

B. Répartition des parties communes au sein de chaque bâtiment.

Chaque propriété privative de chacun des bâtiments comporte une certaine quotité dans les parties communes générales au complexe et, à l'exception des locaux commerciaux, une quotité dans les parties communes spéciales citées ci-avant.

Comme dit précédemment les quotités attribuées aux locaux commerciaux soit vingt-six mille six cent quarante-cinq cent millièmes, pourront être réparties souverainement par l'Université Catholique de Louvain entre les différents locaux.

BATIMENT A', A".

Rez-de-chaussée:

Local commercial A' R: ces deux locaux sont réservés à l'
Local commercial A" R: Université Catholique de Louvain.

Premier étage:

Appartement A' 1: 102

- parties communes générales: 2.761/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 2.761/ 29.894 èmes.

Appartement A" 1: 101

- parties communes générales: 3.926/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 3.926/ 29.894 èmes.

Deuxième étage:

Appartement A' 2:

- parties communes générales: 2.363/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 2.363/ 29.894 èmes.

Appartement A" 2:

- parties communes générales: 2.367/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 2.367/ 29.894 èmes.

Troisième étage:

Appartement A' 3:

- parties communes générales: 2.363/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 2.363/ 29.894 èmes.

Appartement A" 3:

- parties communes générales: 2.367/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 2.367/ 29.894 èmes.

Quatrième étage:

Duplex A' 4 I:

- parties communes générales: 1.987/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 1.987/ 29.894 èmes.

Studio A' 4:

- parties communes générales: 315/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 315/ 29.894 èmes.

Duplex A' 4 II:

- parties communes générales: 1.258/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 1.258/ 29.894 èmes.

Studio A" 4:

- parties communes générales: 598/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 598/ 29.894 èmes.

Duplex A" 4 I:

- parties communes générales: 1.258/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 1.258/ 29.894 èmes.

Duplex A" 4 II:

- parties communes générales: 1.650/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment A' A": 1.650/ 29.894 èmes.

BATIMENT B.
=====

Rez-de-chaussée:

1. les emplacements de parcage:
 - 7: parties communes générales: 21/100.000 èmes.
 - : parties communes spéciales au bâtiment B: 21/ 16.124 èmes.
 - 8: parties communes générales: 21/100.000 èmes.
 - : parties communes spéciales au bâtiment B: 21/ 16.124 èmes.

- 9: parties communes générales: 20/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 20/ 16.124 èmes.
- 10: parties communes générales: 20/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 20/ 16.124 èmes.
- 11: parties communes générales: 22/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 22/ 16.124 èmes.
- 12: parties communes générales: 22/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 22/ 16.124 èmes.

2. Le local commercial B.C.R. couvrant partie du rez-de-chaussée des bâtiments B et C, : ce local est réservé à l'Université Catholique de Louvain.

Premier étage:

Appartement B 1:

- parties communes générales: 3.925/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 3.925/ 16.124 èmes.

Deuxième étage:

Appartement B 2:

- parties communes générales: 2.815/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 2.815/ 16.124 èmes.

Troisième étage:

Appartement B 3:

- parties communes générales: 2.815/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 2.815/ 16.124 èmes.

Quatrième étage.

Studio B 4:

- parties communes générales: 430/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 430/ 16.124 èmes.

Duplex B 4 I:

- parties communes générales: 1.885/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 1.885/ 16.124 èmes.

Duplex B 4 II:

- parties communes générales: 2.003/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment B: 2.003/ 16.124 èmes.

BATIMENT C.

Rez-de-chaussée:

1. Les emplacements de parcage:
 - 3: parties communes générales: 22/100.000 èmes.
 - parties communes spéciales au bâtiment C: 22/ 11.023 èmes.
 - 4: parties communes générales: 22/100.000 èmes.

parties communes spéciales au bâtiment C:	22/	11.023	èmes.
- 5: parties communes générales:	22/	100.000	èmes.
parties communes spéciales au bâtiment C:	22/	11.023	èmes.
- 6: parties communes générales:	22/	100.000	èmes.
parties communes spéciales au bâtiment C:	22/	11.023	èmes.

2. Le local commercial B.C.R. couvrant partie du rez-de-chaussée des bâtiments B et C; ce local est réservé à l'Université Catholique de Louvain.

Premier étage:

L'appartement C 1:

- parties communes générales:	2.763/	100.000	èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment C:	2.763/	11.023	èmes.

Deuxième étage.

L'appartement C 2:

- parties communes générales:	2.379/	100.000	èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment C:	2.379/	11.023	èmes.

Troisième étage:

Le studio C 3:

- parties communes générales:	315/	100.000	èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment C:	315/	11.023	èmes.

Le duplex C 3 I:

- parties communes générales:	1.964/	100.000	èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment C:	1.964/	11.023	èmes.

Le duplex C 3 II:

- parties communes générales:	1.419/	100.000	èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment C:	1.419/	11.023	èmes.

BATIMENT D.

Rez-de-chaussée:

1. Les emplacements de parcage:

- 1: parties communes générales:	22/	100.000	èmes.
parties communes spéciales au bâtiment D:	22/	10.519	èmes.
- 2: parties communes générales:	22/	100.000	èmes.
parties communes spéciales au bâtiment D:	22/	10.519	èmes.
- 13: parties communes générales:	20/	100.000	èmes.
parties communes spéciales au bâtiment D:	20/	10.519	èmes.
- 14: parties communes générales:	20/	100.000	èmes.
parties communes spéciales au bâtiment D:	20/	10.519	èmes.

-15: parties communes générales:	23/100.000 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment D:	23/ 10.519 èmes.
-16: parties communes générales:	23/100.000 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment D:	23/ 10.519 èmes.

2. Le local commercial D.R. réservé par l'Université Catholique de Louvain.

Premier étage:

Appartement D 1:

- parties communes générales:	2.413/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment D:	2.413/ 10.519 èmes.

Deuxième étage:

Appartement D 2:

- parties communes générales:	2.413/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment D:	2.413/ 10.519 èmes.

Troisième étage:

Studio D 3:

- parties communes générales:	382/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment D:	382/ 10.519 èmes.

Duplex D 3 I:

- parties communes générales:	1.302/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment D:	1.302/ 10.519 èmes.

Duplex D 3 II:

- parties communes générales:	2.017/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment D:	2.017/ 10.519 èmes.

BATIMENT E' E''.

Sous-sol:

Le local commercial E.R. couvrant le sous-sol du bâtiment E' E'' est réservé à l'Université Catholique de Louvain.

Rez-de-chaussée:

1. Les emplacements de parcage:

- 17: parties communes générales:	23/100.000 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E'':	23/ 32.440 èmes.
- 18: parties communes générales:	23/100.000 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E'':	23/ 32.440 èmes.
- 19: parties communes générales:	28/100.000 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E'':	28/ 32.440 èmes.

- 20: parties communes générales:	22/100.000 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E":	-
- 21: parties communes générales:	22/ 32.440 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E":	22/100.000 èmes.
- 22: parties communes générales:	22/ 32.440 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E":	22/100.000 èmes.
- 23: parties communes générales:	22/ 32.440 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E":	22/100.000 èmes.
- 24: parties communes générales:	22/ 32.440 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E":	22/100.000 èmes.
- 25: parties communes générales:	22/ 32.440 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E":	22/100.000 èmes.
- 26: parties communes générales:	22/ 32.440 èmes.
parties communes spéciales au bâtiment E' E":	22/100.000 èmes.

2. Le local commercial E R réservé à l'Université Catholique de Louvain.

Premier étage:

Appartement E' 1:

- parties communes générales:	2.897/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	2.897/ 32.440 èmes.

Appartement E" 1:

- parties communes générales:	3.146/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	3.146/ 32.440 èmes.

Deuxième étage:

Appartement E' 2:

- parties communes générales:	2.396/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	2.396/ 32.440 èmes.

Appartement E" 2:

- parties communes générales:	2.413/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	2.413/ 32.440 èmes.

Troisième étage:

Studio E' 3:

- parties communes générales:	315/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	315/ 32.440 èmes.

Duplex E' 3 I:

- parties communes générales:	2.010/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	2.010/ 32.440 èmes.

Duplex E' 3 II:	
- parties communes générales:	1.399/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	1.399/ 32.440 èmes.
Studio E" 3:	
- parties communes générales:	315/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	315/ 32.440 èmes.
Duplex E" 3 I:	
- parties communes générales:	1.399/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	1.399/ 32.440 èmes.
Duplex E" 3 II:	
- parties communes générales:	2.040/100.000 èmes.
- parties communes spéciales au bâtiment E' E":	2.040/ 32.440 èmes.

CHAPITRE VI. - DISPOSITIONS PARTICULIERES - SERVITUDES.

SECTION I - PLANS - MODIFICATIONS.

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte le sont à titre de simple renseignement, étant entendu qu'aussi longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs, sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité, à l'esthétique du bâtiment, ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

Les architectes, en cours de constructions, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les comparants se réservent le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu aux plans annexés au présent acte. Ils pourront le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires, que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif, mais nullement restrictif, il est précisé que les comparants se réservent le droit inconditionnel d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface des parties communes tels que halls, ou dégagements communs, porches d'entrée, passages et caetera, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs; ces modifications ne sont citées que comme exemple et les comparants pourront, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes, devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires, même pour les parties privatives déjà vendues, sans aucune indemnité à charge des comparants au profit des copropriétaires.

La division éventuelle des appartements et/ ou des garages 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.

D'autre part, les cotes ou mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont également données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre, même si cette différence excédait un/vingtième.

SECTION II - REUNION D'APPARTEMENTS.

Pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire :

- deux ou plusieurs appartements, à condition qu'ils soient contigus, peuvent être réunis et traités en un ensemble;

- la réunion d'un appartement ou d'ensemble d'appartements avec les appartements correspondants de l'étage supérieur ou inférieur, peut être envisagée, de manière à former un appartement type Duplex.

Ces réunions se feront sur avis favorable des architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Les architectes et les comparants n'auront pas à motiver leur refus éventuel.

SECTION III - EXTENSION D'APPARTEMENTS.

Les comparants pourront autoriser que les appartements tels que décrits ci-avant, se voient adjoindre une ou plusieurs pièces d'un appartement voisin.

De même, ils pourront autoriser qu'une ou plusieurs chambres d'un appartement soient adjointes à un appartement contigu.

SECTION IV - MODIFICATION DES QUOTITES.

Dans les cas visés aux sections qui précèdent, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété et indiquées au chapitre V, pourraient ne pas être définitives. Elles seront, le cas échéant, modifiées et l'acte authentique constituant le titre d'acquisition de ces propriétés privatives, agrandies ou réduites, fixera chaque fois ces quotités, les comparants se réservant exclusivement le droit de les déterminer.

Les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qui devraient être dressés pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées.

SECTION V - SERVITUDES DIVERSES.

I. - Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La construction du complexe, objet du présent acte,

peut amener l'existence d'un état de chose entre les divers lots privatifs qui le composent, qui eût constitué une servitude si ces lots avaient appartenu à des copropriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante et suivants du code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des servitudes de passage;
- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts et caetera;
- du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, électricité, téléphone, antenne et caetera);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leurs exécutions au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

II. - Servitude de Passage.

Les comparants grèvent le sous-sol du complexe d'une servitude de passage, par véhicules et par piétons, au profit des emplacements pour véhicules automobiles qui y sont situés, pour permettre l'accès à ces derniers emplacements.

III. - Accès.

Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe, totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement ou toutes vérifications, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations et caetera. Cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

IV. - Canalisations.

Il est constitué à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les biens sont constitués, le passage de toutes canalisations, de gaines, aéras et conduits de toutes natures, nécessaires à l'exécution, à l'achèvement, la réparation, l'entretien et la vérification des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

V. - Accès par les comparants.

Les comparants se réservent, à titre personnel, le droit pour eux-mêmes leurs représentants ou toutes personnes physiques ou morales qu'il leur plaira de désigner, et pendant la durée qui leur conviendra, le droit de se rendre sur les lieux prédécrits, pour les besoins de la construction, du parachèvement, de l'entretien, de la vérification et de la vente ou la location des éléments composant le complexe immobilier.

VI. - Publicité.

Les comparants se réservent également le droit de placer et maintenir leur publicité sur les lieux, objet des présentes, jusqu'à la vente ou la location du dernier élément du complexe.

SECTION VI - MITOYENNETE.

Les comparants se réservent expressément le droit au prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté des murs latéraux.

Ils auront seuls le droit de procéder au mesurage, à l'estimation du tout ou partie des dits murs, de recevoir le prix de cession ou d'en donner quittance.

La présente réserve ne peut avoir pour effet d'entraîner pour les comparants, une responsabilité quelconque ou l'obligation de supporter aucune part dans les frais d'entretien, de conservation, de réparation ou de reconstruction des dits murs.

Les copropriétaires s'engagent à prêter gratuitement leur concours pour opérer les cessions.

SECTION VII - INDIVISION FORCEE.

Les copropriétaires sont tenus de conserver l'indivision de toutes les parties communes sans pouvoir jamais en réclamer le partage ou la division.

SECTION VIII - CAHIER DES CHARGES.

La construction du complexe se fera suivant cahier des charges ci-annexé.

Ce document n'est pas de statut réel. Le constructeur peut modifier avant et pendant les travaux certains détails d'exécution prévus au plan et/ou au cahier des charges. Ces modifications seront justifiées par des nécessités techniques dont seuls les architectes et ingénieurs prennent l'initiative et la responsabilité dans le but d'assurer une exécution conforme dans les règles de l'art.

Ces modifications peuvent également être justifiées par des nécessités économiques telles que l'absence sur le marché de certains matériaux initialement prévus - diminution de la qualité des fournitures - délai de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux - défaillance ou faillite d'une firme qui était seule dépositaire d'un produit ou matériau mentionné aux plans et au cahier des charges.

Ces modifications peuvent encore être justifiées par des nécessités commerciales telles que réunir des biens

privatifs pour former un ensemble; soit sur le plan horizontal, soit vertical (duplex) - scinder un bien privatif pour en faire deux unités distinctes - empiéter sur les parties communes pour agrandir un bien privatif - modifier ou transporter en un autre lieu une partie commune dans le but d'améliorer le service intérieur etc...

Les diverses modifications sont citées à titre exemplatif et non limitatif.

L'acquéreur accepte les modifications intérieures ipso facto pour les parties déjà exécutées au moment de son acquisition et reconnaît le droit d'apporter des modifications ultérieures sauf au bien privatif dont il devient propriétaire.

SECTION IX - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES DURANT LA CONSTRUCTION.

Les parties communes pourront être modifiées s'il est nécessaire de les modifier pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes.

SECTION X - MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE.

Par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition, les acquéreurs d'un élément privatif donneront tous pouvoirs aux comparants, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet d'apporter au présent acte et à ses annexes, toutes modifications que les comparants jugeraient utiles et notamment de redistribuer les quotités dans les parties communes attribuées à chaque entité et à chaque lot privatif.

SECTION XI - REPARTITION DES FRAIS COMMUNS.

Il est stipulé que tous les frais communs qui aux termes du présent acte et de ses annexes, n'auront pas fait l'objet d'une répartition spéciale, seront répartis entre les copropriétaires en proportion des quotités indivises possédées par chacun d'eux dans les parties communes sauf ce qui est dit à l'article soixante-deux du règlement général de copropriété ci-annexé.

SECTION XII - DROITS RESERVES.

Les droits réservés au présent acte seront exercés sans l'intervention des copropriétaires, ni recours quelconque d'eux, pas plus que de l'assemblée générale ou autre organe de la copropriété. Si toutefois, le concours des copropriétaires était nécessaire pour quelque cause que ce soit, ils devraient le prêter gracieusement aux comparants et à première demande.

CHAPITRE VII. - RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION.

Tous les copropriétaires du complexe, par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition, seront censés affirmer leur accord pour céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements, garages, et locaux dont il se réserve ou acquiert l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes, générales, ou particulières du complexe.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division des immeubles sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

CHAPITRE VIII. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

La division de l'ensemble immobilier régi par les présentes, en fonds distincts, génératrice de parties communes générales, spéciales et dans certains cas, particulières, nécessite l'établissement d'un règlement général de copropriété.

Les comparants ont établi ce règlement en vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports de voisinage, de propriété et d'assurer l'administration des parties communes générales, et particulières, leur entretien, leur réparation, leur conservation et éventuellement leur reconstruction et celle de tout l'ensemble immobilier.

Ce règlement général de copropriété oblige les comparants propriétaires originaires de tous les éléments privatifs et communs formant l'ensemble immobilier régi par le présent acte 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 sont stipulées.

Ces modifications seront 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 propriétaires ou ayants-droit qui devront reconnaître en avoir pris connaissance.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur doivent être imposées par les propriétaires à leurs acquéreurs ou ayants-droit.

Le règlement général de copropriété a été lu en entier aux comparants qui en ont paraphé chaque feuillet ainsi que Nous notaire; ce document, signé "ne varietur", par les comparants et nous Notaire demeurera annexé au présent acte de

base dont il fait partie intégrante
vec l'expédition de cet acte au deu
ques de Nivelles.

15 %.

15 %.

10 %.

CHAPITRE IX - PROGRAMME JURIDI

Les comparants déclarent être
709.428.997, pour l'application de
tée. Les ventes d'éléments privati
lieu à l'application de cette taxe
quéreurs sur le prix des construct
du paiement de celles-ci.

Les amateurs de studios, char
un contrat portant sur l'acquisition
l'élément privatif, avec sa quote-part dans les parties com-
munes générales et éventuellement particulières, lesquelles
constructions seront leur propriété, mais elles seront sou-
mises au régime de l'emphytéose, résultant du contrat inter-
venu entre l'Université Catholique de Louvain et les compa-
rants en ce qui concerne le terrain prédécrit.

Le présent acte établit les garanties fournies par les
comparants 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.

1. - Prix.

a) - Tous les paiements devront être effectués
dans les quinze jours de la présentation de la facture
établie suite à la réalisation des travaux prévus.

A défaut de paiement de la part des acquéreurs dans le
délai ci-dessus:

- le vendeur aura le droit, sur simple avis adressé à
l'acquéreur par lettre-recommandée, d'arrêter les travaux dans
les parties privatives;

- il sera dû, par l'acquéreur au vendeur, un intérêt au
taux de un pour cent par mois, tout mois commencé étant compté
pour un mois entier; cet intérêt, net, courra depuis l'exigi-
bilité jusqu'au jour du paiement;

- le vendeur aura le droit, après un commandement resté
infructueux pendant trente jours, soit de demander la résolu-
tion du contrat avec dommages et intérêts, soit de poursuivre
la vente des biens conformément aux dispositions du code ju-
diciaire sur la saisie-exécution immobilière; après envoi
d'une lettre-recommandée restée infructueuse durant quinze
jours, le vendeur pourra prendre inscription hypothécaire
sur les biens vendus conformément à l'article trente-six de
la loi hypothécaire, et ce, aux frais de l'acquéreur.

b) - Si l'ouvrage est la propriété indivise de plu-
sieurs personnes, celles-ci seront tenues de manières soli-
daire et indivisible relativement aux sommes dues en vertu des
présentes.

c) - Les prix de ventes seront payables de la
manière suivante, sauf stipulations contraires fixées dans les
compromis de ventes ou les actes authentiques de ventes:

- à la signature du compromis: 5 %.
- hauteur du rez-de-chaussée: 10 %.
- hauteur du premier étage: 15 %.