

413+  
414



ETUDE

DE

MAITRE BERNADETTE INGEVELD

*Notaire*

RUE DE L'ABBAYE 54

À IXELLES

ACTE DE BASE

COPIE

~~413~~+413?

PH II

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE TROIS LE CINQ JUILLET.  
Devant nous Maître André INGEVELD, Notaire à Ixelles.

A COMPARU

La société anonyme "LA CENTRALE IMMOBILIERE"  
ayant son siège à Ixelles, avenue Louise 50.

Constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée, suivant acte reçu par le Notaire Jean Claude Stallaerts à Saint Josse ten Noode le neuf janvier mil neuf cent soixante et un, statuts publiés par extrait aux annexes du Moniteur Belge du vingt et un janvier suivant sous le numéro I.531, modifiés suivant procès verbal dressé par le dit Notaire Stallaerts le vingt deux novembre mil neuf cent soixante et un, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du sept décembre suivant sous le numéro 3I.452 et transformée en société anonyme suivant acte reçu par le Notaire Francies Omerit Huylebrouck à Bruxelles le six avril mil neuf cent septante deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt deux avril suivant, sous le numéro 927-7.

Régistre du commerce de Bruxelles n° 304.II6.

Ici représentée par son administrateur délégué agissant en vertu des statuts et d'une délégation de pouvoirs lui conférée par le Conseil d'Administration de la Société suivant acte reçu par le Notaire André Ingeveld à Ixelles le dix neuf -juin mil neuf cent septante trois.

Laquelle comparante représentée comme dit ci-dessus nous a requis de dresser comme suit le statut d'un ensemble immobilier, en cours de construction sur le territoire de la Commune d'Ottignies, parcelles 4I2 et 4I3 parties du plan général du Lotissement Biereau Sud Est à Louvain la Neuve.

Et préalablement la société comparante a exposé que suivant actes reçus par le notaire Philippe Ingeveld à Ixelles, respectivement le vingt neuf septembremil neuf cent septante deux et le vingt six juin mil neuf cent septante trois, l'Université Catholique de Louvain, ayant son siège à Louvain a constitué au profit de la Société comparante, conformément à la loi du dix janvier mil huit cent vingt quatre, un droit d'emphytéose sur les biens ci-après décrits, destinés à la construction d'immeubles de type collectif bas tels que définis par les règles de lotissement annexées à un acte de division reçu par le Notaire Léon Raucant à Wayre le douze juillet mil neuf cent septante deux.

COMMUNE D'OTTIGNIES

A. Acte du vingt neuf septembre mil neuf cent septante deux :

"Deux parcelles de terrain, à prendre dans celle portant le numéro 4I2 au plan général du Lotissement Biereau Sud Est" d'une superficie d'après mesurage de vingt neuf ares soixante deux centiares quarante six dixmilliares, paraissant cadastrée Section B n° II3/d partie."

B.- Acte du vingt six juin mil neuf cent septante trois :

Une parcelle de terrain à prendre dans celles portant les références 4I2 et 4I3, au plan général du lo-



dont une expédition  
été transcrite au bu  
au des hypothèques  
de Nivelles a-  
vec l'acte reçu  
par le Notaire  
Jentges à Wavre  
le vingt six  
juin mil neuf  
cent septante  
trois, Monsieur  
André PARMENTIER, demeu-  
rant à Alsembergode  
velsebaan 85.

1285602

Handwritten signature or initials.

tissement "Eiereau Sud Est" de conteneances respectives d'après mesurage de dix huit ares septante sept dixmilli ares et de douze ares quarante et un centiares trente huit dixmilli ares, paraissant cadastrées Section B sous partie du numéro 115/D.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens précédents figurant sur deux plans dressés par Monsieur Philippe Cattelain, géomètre juré à Overijse, respectivement le vingt et un aout mil neuf cent septante deux et le huit juin mil neuf cent septante trois, annexés aux deux actes précités reçu par le Notaire Jentges à Wavre, avaient été acquis sous plus grand contenance par l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven, à Louvain, Oude Markt 13, de 1. Monsieur Pol-Gustave-Armand-Marie-Ghislain Boel, Industriel à La Louvière; 2) Monsieur Yves-Max-Robert-Marie-Ghislain BOEL, administrateur de société à Ixelles et 3. Madame Antoinette-Mathilde-Fannie-Marie-Ghislaine BOEL, sans profession, divorcée de Noel Urvoas à Carson City (Etats-Unis d'Amérique), aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Léon Raucant à Wavre en date du vingt sept février mil neuf cent soixante neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt six mars suivant volume 461 numéro 8.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Raucant de Wavre, en date du vingt huit juillet mil neuf cent septante et un transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize aout suivant volume 692 n°1, l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven a transféré avec d'autres au profit de l'Université Catholique de Louvain les biens précités.

Le bien précédé appartenait originellement à Monsieur Edmond Solvay, pour l'avoir reçu avec d'autres, suivant acte de donation partage reçu par le Notaire Adhémar Morren à Bruxelles le deux juin mil neuf cent vingt, transcrit à l'exception d'une parcelle sise à Ottignies, alors cadastrée Section B numéros 122/B/2 que Monsieur Edmond Solvay avait acquise dans une vente publique cloturée suivant procès verbal d'adjudication définitive dressé par le Notaire Marcel Erabant à Perwez le six aout mil neuf cent vingt, transcrit.

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 des 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 Biocco à Aversa le dix neuf juillet mil huit 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 précédés, laissant comme seuls héritiers légal et à réserve son fils Monsieur Maurice Solvay.

Ce dernier en son vivant administrateur de

sociétés, époux divorcé en premières nocces de Madame Liliane -Marie- Atkinson,époux en secondes nocces de Madame, Josette- Noële -Andrée-Claire- DAGORY, domicilié à La Hulpe,Chateau Long Fond,résidant à Paris,18 rue Albéric Magnard,est décédé à Paris,le vingt huit juin mil neuf cent soixante, sans avoir laissé d'héritier réservataire, ascendant ,ni descendant.-

Les époux SOLVAIN -ATKINSON,ont contracté mariage à Londres,le trente juin mil neuf cent trente deux après avoir adopté le régime de la séparation de biens pure et simple, conformément au Code Civil Belge, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire -André Frud'homme à Paris,le dix juin mil neuf cent trente deux, lequel contrat ne contenait 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- Noële- Andrée-Claire- 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 de biens tels 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 a dressé l'acte de suscription 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 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 Madine- Yvonne- Hankar, sans profession,épouse de Monsieur Philippe- Marie- Albert- Che



T 285599

DEUXIEME FEUILLET

neuf cent soixante deux, volume 8.172 numéro I, les biens prédécrits ont été attribués avec d'autres et sous plus grande contenance à Messieurs Pol et Yves BOEL, et à Madame URVOAS, chacun à concurrence d'un/tiers indivis

Tous emphytéotes devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition de leur acte particulier.

-----  
CONDITIONS FIGURANT DANS LES TITRES ANTERIEURS:

Les actes précités reçu par le Notaire Jentges à Wavre, contiennent les stipulations suivantes, ci après littéralement reproduites: "actes du vingt neuf septembre mil neuf cent septante deux et du mil neuf cent septante trois"

"I.3. Le bien ci-avant décrit fait partie du "site universitaire de "Louvain la Neuve" et est situé "dans le lotissement dont question ci-après."

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

"L'emphytéote accepte que le propriétaire se "réserve le droit d'utiliser le tréfonds aux fins d'aménagement du site universitaire et ce sans préjudice pour "les immeubles autorisés en vertu de ce qui est dit sub "3.I. ci-dessous."

"I.4. L'emphytéote accepte que les voiries "piétonnières prévues aux plans de lotissement annexés à "l'acte de division dont question ci-après soient éventuellement modifiées en raison de la modification du "nombre ou de la contenance de certains lots. Ces modifications seront sans conséquence sur la superficie et la "configuration du terrain décrit en I. 2; ci-dessus."

ARTICLE DEUX: DUREE DU CONTRAT.

"A.I, le présent contrat prend cours à dater "de ce jour."

" 2.2, le présent contrat prend fin:

"2.2.1, de plein droit après septante-" "cinq ans à dater de ce jour.

"2.2.2, à partir de la vingt huitième "année de son existence par la volonté unilatérale de l' "emphytéote, moyennant un préavis, notifié par lettre re-" "commandée à la poste au propriétaire six mois avant la "date signifiée pour la rupture pour autant que l'emphy-" "téote prouve que le bien n'est grevé d'aucun droit réel "ou autre au profit d'un tiers.

"2.2.3, à quelque époque que ce soit "si le bien sur lequel porte l'emphytéose et les accessoi-" "res de ce bien tel que l'immeuble dont il est question en " 3.I ci-dessous n'est plus affecté à l'une des destina-" "tions prévues à l'article 4 de la loi du vingt quatre "juillet mil neuf cent soixante neuf."

"2.3. Au cas où, dans le futur, le "propriétaire viendrait à constituer un droit d'emphytéose



T 285600

TROISIEME FEUILLET

*Handwritten initials or mark.*

*Handwritten mark.*

valier de Selliers de Moranville, demeurant à La Hulpe.

5) Madame Nicole- Adèle -Clairie Claire-Fanny HANKAR, sans profession, veuve du Baron Tom van der Straten Waillet, 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, alrns décédés, et ayant pour tutrice Madame la Baronne Hankar, née Lucile 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- BOEL; 8) Monsieur Yves BOEL et 9) Madame Antoinette- BOEL, sans profession, élors épouse de Monsieur Noel URVOAS.

Le testament du decujus 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 Taur, à ceux de la branche Hankar, et les autres immeubles, terres et fermes à ceux de la branche BOEL"

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 à la liquidation de la succession de Monsieur Maurice Solvay.

La Chambre de tutelle du Tribunal du Lac à Morat (Suisse) 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 decujus.

Monsieur Jacques SOLVAY, Madame Christine SOLVAY, épouse Lairesse-Lebrun, Madame Anne Solvay épouse Ernest de Selliers de Moranville, Madame Madine Hankar, veuve de Philippe de Selliers de Moranville, Madame Nicole Hankar, épouse POSWICK, les mineurs de Castella de Delley-Hankar, Messieurs Pol et Yves BOEL et Madame Antoinette Boel, 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 à Nivelles le deux janvier mil

"d'une durée plus longue, au profit d'une autre Société de promotion immobilière ou de particuliers, s'engageant à effectuer une opération identique, l'emphytéote au sens du présent contrat, pourra automatiquement s'il en exprime la demande, bénéficier de cet avantage."-

"L'emphytéote, ne pourra invoquer le cas du lot 410, du plan de lotissement dont question sub 6.6.3.-

"2.4. Le propriétaire pourra mettre fin au contrat, sans indemnité pour l'emphytéote si celui-ci modifie sans l'accord du propriétaire, la destination précisée aux articles I et 3.

#### "ARTICLE TROIS.

#### DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE.

"3.1. Sur le terrain en I. 2, ci-dessus, l'emphytéote est autorisé à construire à ses frais, un immeuble destiné à l'usage privé d'habitation ou de bureaux, et cabinets de professions libérales. L'emphytéote prend à sa charge les risques et les dommages éventuels nés de la nature ou de la configuration du terrain et du sous sol, de la parcelle décrite en I et 2 ci-dessus, et de plus, l'ouvrage doit être terminé le premier septembre mil neuf cent septante quatre, sauf cas de force majeure et cas fortuit.

"3.2. L'emphytéote, ne pourra prendre, concernant les immeubles et constructions érigées éventuellement sur le terrain décrit en I.2, ci-dessus, aucun engagement, susceptible de se prolonger au delà du terme prévu en 2.2.I, ci-dessus.

#### "3.3. CANON EMPHYTEOTIQUE:

"La redevance annuelle due par l'emphytéote au propriétaire est fixée à six francs, le mètres carrés du bien décrit en I.2, ci-dessus, soit un total annuel de dix huit mille deux cent cinquante-trois francs

"Ce canon annuel est payable en une seule fois et anticipativement le premier février de chaque année et pour la première fois dans les huit jours des présentes. Le montant du premier versement est proportionnel au temps restant à courir à dater d'aujourd'hui jusqu'au trentième et un janvier prochain inclus."

"Cette redevance est liée à l'indice des prix à la consommation, publié mensuellement par le gouvernement du Royaume Belge. L'indice de base à prendre en considération est celui du mois d'août mil neuf cent septante deux s'élevant à cent six points."

"Le canon annuel sera, chaque année, réajusté dans le sens de la hausse ou de la baisse, sur la base de l'indice du mois de janvier précédant l'échéance annuelle de ce canon."

"Le nouveau canon sera obtenu au moyen de la formule suivante:  $C = \frac{c \times i}{I}$  :

"C étant le canon annuel nouveau,

"c étant le canon annuel fixé au présent

acte.

"i étant l'indice établi le mois précédant la date donnant lieu à réajustement du canon, soit

"l'indice du mois de janvier précédant l'échéance annuel  
"le de ce canon.

"I étant l'indice ci-dessus indiqué en rapport avec  
" le loyer <sup>actuel</sup>.

"Toutefois, il est expressément convenu que l'aug-  
"mentation annuelle de la redevance sera plafonnée à cinq  
"pour cent du canon de base fixé aux termes des présentes

"Si ultérieurement à l'entrée en vigueur de la pré-  
"sente convention, la base de calcul de l'indice des prix  
"à la consommation venait à être modifiée, les parties con-  
"viennent pour l'application de la présente clause d'in-  
"dex, de référer au taux de conversion tel qu'il serait  
déterminé par les services ministériels compétents.

"Si la publication de l'indice des prix à la con-  
"sommation cessait d'être effectuée avant le terme du  
"présent contrat, sans qu'il lui soit substitué un autre  
"indice, officiel, le propriétaire et l'emphytéote, dan s  
"le cas où ils ne pourraient pas s'accorder sur l'adapta-  
"tion du canon annuel à l'évolution du coût de la vie  
auront recours au Juge de Paix du Canton de la situation  
"du bien décrit en canon annuel, eu égard aux variations  
"de la valeur de la monnaie."

"A défaut d'accord pour quelque cause que ce soit  
"entre le propriétaire et l'emphytéote, sur le mode de  
"calcul du canon annuel, seule le Juge de Paix du Canton  
"de la situation du bien décrit, en I.2 sera compétent."

"3.4. L'emphytéote entretiendra les constructions  
"et aménagements qu'il aurait réalisés et effectuera, no-  
"tamment les grosses réparations.

"3.5. L'emphytéote conclura des contrats d'assu-  
"rance contre les risques d'incendie pour permettre la  
"réparations des immeubles éventuellement érigés et leur  
"reconstruction en cas de sinistre total ou partiel.

"Cette réparation ou cette reconstruction devra  
"être terminée dans les deux ans du sinistre."

"3.6. dans le mois de l'occupation des lieux, l'em-  
"phytéote transmettra au propriétaire une copie certifiée  
conforme par l'assureur des contrats d'assurance pris à  
"la suite des obligations décrites en 3.5. ci-dessus.

#### "ARTICLE QUATRE: INFRASTRUCTURE.

"4.1. Le propriétaire garantit la réalisation  
"d'infrastructure, en nature de routes, d'égouts, de chauf-  
"frage collectif, d'eau, d'électricité et de gaz et ce  
"pour les dates respectives suivantes:

-La route et les égouts pour le premier juil-  
"let mil neuf cent septante quatre.

-L'électricité, pour le premier juillet mil  
"neuf cent septante quatre.

-L'eau pour le premier juillet mil neuf cent  
"septante quatre.

-Le chauffage pour le premier juillet mil  
"neuf cent septante quatre.

-Le gaz: néant.

"4.2. Les raccordements aux réseaux de dis-  
"tribution d'eau, d'électricité ~~et de gaz~~ et l'aménagement  
"consécutif du terrain de même que l'organisation du char-  
"tier, de ses voies d'accès et de ses raccordements en  
"eau, et électricité, sont à charge de l'emphytéote et  
"seront conformes aux règles de l'art et aux prescriptions  
"édictees en la matière, par l'autorité publique ou par  
" le propriétaire."



S 817512

S

QUATRIEME FEUILLET

10

"4.3. La fourniture de chaleur sera assurée par une centrale et un réseau de distribution auxquels l'immeuble éventuellement érigé sera obligatoirement raccordé.

"La taxe de raccordement due par l'emphytéoté au propriétaire s'élève de ce chef à un franc vingt centimes par kilocalorie/heure .

"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 I.2; ci-dessus.

"5.2. Pour les immeubles et constructions qui auront éventuellement été érigés par l'emphytéote moyennant l'accord préalable et écrit du propriétaire dans les vingt années qui précèdent la date fixée en 2.2.I., le propriétaire accordera à l'emphytéote, au moment de l'accession prévue au présent contrat une indemnité égale à la valeur vénale fixée par expert, de ces immeubles et constructions.-

"Ceci ne s'applique cependant pas aux travaux effectués par l'emphytéote en raison des obligations que lui impose l'article, 3.5. ci-dessus.

"ARTICLE SIX. STIPULATIONS DIVERSES.

"6.1. GARANTIE.

"Le bien décrit en I.2, est grevé du dit droit d'emphytéose, dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie de contenance, la différence fut-elle de plus d'un vingtième, ni des vices du sol ou du sous sol, avec toutes les servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, actives ou passives qui l'avantagent ou le grevent et avec ses défauts, apparents ou cachés et sans pouvoir réclamer de ces chefs une modification du canon annuel ci-avant fixé en 3.3.

"6.2. QUITTANCE

"En cas de paiement par chèque, virement ou transfert du canon ci-avant fixé, la quittance n'en sera donnée que sous réserve d'encaissement et sans notation.

"6.3. IMPOSITIONS.

"Durant toute la durée de l'emphytéose, l'emphytéote, supportera le précompte immobilier, les taxes de voirie, égouts et tous impôts quelconques, mis ou à mettre sur le bien prédécrit et les constructions et immeubles qui y seraient éventuellement établis, sous réserve de ce qui est dit -ci-après sous l'article 8 au sujet du "règlement-taxe" de la Commune d'Otignies, en matière d'infrastructure.

"6.4. ENTRETIEN.-JOUISSANCE.

"L'emphytéote s'engage à entretenir le bien décrit en I.2, et les constructions, plantations et ouvrages qu'il y ferait continuellement en bon état de réparations et d'en jouir en "bon père de famille."-

"6.5. USURPATIONS-EMPIÈTEMENTS.

"L'emphytéote, s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements et préviendra le propriétaire de toutes celles et de tous ceux qui pourraient avoir lieu à peine d'en demeurer garant et responsable.

"6.6. URBANISME.

"6.6.I. DECLARATIONS.

"Le bien grevé d'emphytéose l'est avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent

"résulter des règlements 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 la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante et des arrêtés d'exécution de ces lois."-

6.6.2. PLAN D'AMENAGEMENT

"Le propriétaire déclare que le bien prédécrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement, approuvé par l'arrêté royal du quinze mars mil neuf cent septante deux.-

"Ce plan particulier d'aménagement portant le numéro 2 est intitulé "Z NE BIEREAU SUD-EST."-

6.6.3. PERMIS DE LOTIR.

"Le propriétaire déclare encore que le bien ci-dessus décrit fait partie d'un plus grand ayant en outre fait l'objet d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la Commune d'Ottignies, en sa séance du dix mai mil neuf cent septante deux et délivré le dix sept du même mois.-

6.6.4. ACTE DE DIVISION

"L'acte de division imposé par l'article 57 paragraphe six nouveau de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante deux, a été reçu par le Notaire Léon RAUCENT, prénommé, le douze juillet mil neuf cent septante deux."

"A cet acte de division sont notamment annexés, outre divers plans, le permis de lotir, les prescriptions du plan d'aménagement numéro 2, prévaut, et les règles de lotissement;"-

"Le notaire soussigné a donné connaissance aux parties qui le reconnaissent, des dispositions contenues dans cet acte de division, dans le permis de lotir et dans le plan d'aménagement numéro 2.-

"Le notaire soussigné a spécialement attiré l'attention de l'emphytéote sur le chapitre VII DE l'acte de division relatif à la promesse de cession intervenue en date du douze mai mil neuf cent septante deux, en faveur de la Commune d'Ottignies et notamment sur les paragraphes suivants ici textuellement reproduits:

"L'Université Catholique de Louvain s'engage à n'effectuer dans le tréfonds dont elle demeure propriétaire ainsi qu'au dessus de la voirie et des parkings aucun travail sans en avoir préalablement averti la commune, qui aura le droit de s'y opposer si elle justifie du danger, du dommage ou des entraves que ce travail ou son mode d'exécution pourrait occasionner en ce qui concerne la voirie ou les parkings, leur usage et l'exercice des pouvoirs de gestion et de police de la commune à leur égard, ce, sans préjudice des objections et prescriptions d'ordre urbanistiques que la commune formulerait."-

"Elle s'engage à imposer la même obligation à tout cessionnaire de droit réel sur ce tréfonds, et à tout bénéficiaire d'un droit de construire au dessus de la voirie ou des parkings."-

"L'emphytéote s'engage, pour autant que cela le concerne, à respecter la dite obligation et à imposer



S 317510  
CINQUIEME FEUILLET

Handwritten signature and initials.

te déclare établir comme suit le statut immobilier des constructions qu'elle fera ériger sur les deux parcelles de terrain précitées :

1. Une parcelle de quatre ares septante sept centiares, soumise au droit d'emphytéose en vertu de l'acte précité du Notaire Jentges à Wavre du vingt neuf septembre mil neuf cent septante deux.....4a.77

2. Une parcelle de terrain de trente et un ares dix huit centiares trente huit dixmillièmes, soumise au droit d'emphytéose, en vertu de l'acte précité du Notaire Jentges à Wavre du vingt six juin mil neuf cent septante trois.....31a.18ca

Soit au total des deux parcelles une superficie de trente cinq ares cinquante cinq centiares trentehuit dixmillièmes.

Ce terrain est mis en copropriété et indivision forcée, servant d'accessoire aux éléments privatifs à ériger sur ce terrain qui constitue une partie commune générale de l'ensemble immobilier, restant la propriété de l'Université de Louvain.

ANALYSE DES PLANS

Les plans de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont été dressés par les Architectes et Urbanistes tous inscrits au tableau de l'Ordre : Marc de Visscher, Thierry Lamy, Luc le Clercq, Dominique Montariol, Alain Smeets et Philippe Toussaint, dont les bureaux sont installés à Ixelles Boulevard Général Jacques 167.

Le permis de bâtir suivant ces plans a été accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ottignies, en séance du quinze mai mil neuf cent septante trois, en ce qui concerne les batiments A et B.

Ce permis de bâtir a été accordé à la société coparante sous la condition de respecter les prescriptions du lotissement et du P.P.A.2 et il précise que ~~si le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux dans le délai de~~ ~~doit terminer les travaux pour à dater de la délivrance du permis, celui-ci sera périmé.~~ le premier septembremilneufcentseptante<sup>quatre</sup>

Aux présentes sont demeurés annexés les plans suivants :

1°) Le plan figurant l'implantation des Batiments A et B sur le terrain, ce plan est numéroté sous la désignation de A.B.C.O

2°) Un deuxième plan figure le niveau du rez de chaussée du Batiment A; il est coté C.DEUX.

On y remarque : a) des parties communes : les deux porches d'entrée avec emplacements pour boîtes aux lettres, les deux entrées, les deux escaliers avec leurs cages et les deux locaux poubelles à l'arrière;

b) des parties privatives :

I. L'appartement A.UN comportant : A.-En propriété privative et exclusive : Entrée avec armoire vestiaire une salle de séjour et une cuisine, salle de bain et water closet, dégagement des chambres et trois chambres dont une avec lavabo et douche;

B.- En copropriété et indivision forcée : Deux cent neuf/dixmillièmes des parties communes générales

2. Au centre du bâtiment, les chambres numérotées A.deux, A.trois, A.quatre et A.cinq d'un côté, A.dix



S 817508  
SIXIEME FEUILLET

*[Handwritten signature]*

++ le dossier de l'ensemble immobilier régi par le présent acte ayant été représenté à l'administration communale, celle-ci doit statuer en sa séance du douze juillet prochain, les actes particuliers préciseront les modifications éventuelles apportées au permis initial.

*[Handwritten signature]*

A.onze, A.douze, A.treize, A.quatorze et A.quinze, comportant, chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : Lachambre proprement dite, avec sa porte, son châssis de fenêtre et une douche;

B.- Encopropriété et indivision forcée : Quarante quatre/dixmillièmes des parties communes générales et un/dizième des parties communes spéciales, formées dedeux water-closet, une salle de séjour et une cuisine;

3. Les chambres A.six, A.sept, A.huit et A.neuf comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : lachambre proprement dite avec sa porte, son châssis de fenêtre et une douche;

B.- En copropriété et indivision forcée :

a) Quarante quatre/dixmillièmes des parties communes générales;

b) Un/neuvième des parties communes spéciales formées par deux water-closet, une salle de séjour et unecuisine figurées au plan du Batiment A rez de chaussée et qui sont également communes aux chambres B.six, B.sept, B.quinze, B.seize et B.dix sept du Batiment B.

Le troisième plan figure le niveau du premier étage du Batiment A. Ce plan numéroté A.TROIS.

On y remarque : A.- des parties communes, les deux cages d'escalier et les paliers communs;

B. des parties privatives :

1°) Les appartements dénommés A.vingt, A.vingt deux, A.vingt trois et A.vingt cinq, comportant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : Hall de jour, armoire vestiaire, salle de séjour, cuisine et salle de bain, une terrasse, hall de nuit et trois chambres;

b) En copropriété et indivision forcée : Cent nonante trois/dixmillièmes des parties communes générales;

2°) Les appartements duplex A.vingt et un et A.vingt quatre, comportant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : Sas d'entrée, deux water-closet, cuisine, salle de séjour avec terrasse, escalier intérieur menant au deuxième étage où se trouve deux chambres avec armoire et une salle de bain;

b) En copropriété et indivision forcée : Cent soixante deux/dixmillièmes des parties communes générales.

Le quatrième plan figure le niveau du deuxième étage du Batiment A; ce plan est coté A.QUATRE;

On y remarque : a) des parties communes générales les deux cages d'escalier et les deux paliers communs;

b) des parties privatives :

1. Les éléments privatifs des deux duplex A.vingt et un et vingt quatre déjà décrits ci dessus;

2. Les appartements dénommés A.vingt six, A.vingt sept, A.vingt huit et A.vingt neuf, comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Hall et dégagement d'entrée avec armoire et salle de bain, salle de séjour donnant sur terrasse et cuisine, trois chambres dont une avec armoire;

B.- En copropriété et indivision forcée : Cent nonante trois/dixmillièmes des parties communes générales.

Le cinquième plan figure le niveau du troisième étage du Batiment A. Ce plan est coté A.CINQ.

On y remarque : a) des parties communes générales les escaliers venant du deuxième étage

b) des parties privatives :

Quatorze chambres numérotées A.trente à A.quarante, trois inclus, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte et son châssis de fenêtre les chambres A.trente à A.trente cinq inclus et A.trente-huit à A.quarante ~~deux~~ inclus ayant en outre lavabo et douche;

Les chambres A.trente sept, A.quarante deux et A.quarante trois ayant chacune une douche, et un lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée :

1. Quarante quatre/dixmillièmes des parties communes générales;

2. Un/quatorzième des parties communes spéciales se trouvant toutes au niveau du troisième étage, savoir : deux water-closet, cuisine, salle de séjour donnant sur grande terrasse et cette terrasse et tous les dégagements du troisième étage.

#### B A T I M E N T - B

Le sixième plan figure le niveau du rez de chaussée Bâtiment B. Ce plan est coté B.DEUX.

On y remarque : a) des parties communes générales les deux entrées et deux cages d'escalier, avec les deux scoties arrières;

b) des parties privatives :

L'appartement B.UN à gauche du Bâtiment en regardant l'entrée et la façade principale, comportant :

A.- En propriété privative et exclusive : Hall d'entrée avec armoire vestiaire, salle de séjour et chambre bureau; cuisine, sas menant au hall de nuit, ce hall, water-closet, salle de bain, trois chambres dont une avec lavabo et douche;

B.- En copropriété et indivision forcée : Deuxcent neuf/dixmillièmes des parties communes générales;

Au centre du Bâtiment, les chambres numérotées B.deux à B.cinq inclus et B.neuf à B.quatorze inclus, chacune de ces dix chambres comportant :

A.- En propriété privative et exclusive : La chambre proprement dite avec sa porte, son châssis de fenêtre, un lavabo et une douche;

B.- En copropriété et indivision forcée :

1. QUARANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales ~~de la terrasse~~;

2. UN/dixième des parties communes spéciales formées par les dégagements donnant accès aux chambres, deux water-closet, une salle de séjour et une cuisine;

Dans la partie droite de ce Bâtiment B, les chambres numérotées B.six, B.sept, B.huit, B.quinze, B.seize et B.dix sept, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte et son châssis de fenêtre un lavabo et une douche;

B.- En copropriété et indivision forcée :

1. QUARANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/dixième des parties communes spéciales formées par une salle de séjour, une cuisine et deux water-closet se trouvant dans le Bâtiment A et qui dépendent également des chambres A.six à A.neuf inclus.

Le septième plan figure le niveau du premier étage du Bâtiment B; ce plan est coté B.TROIS.

On y remarque : a) des parties communes générales

° et un...

4/2

SEPTIEME FEUILLE

4

les deux cages d'escalier et les deux paliers communs

b) des parties privatives :

1°) Les appartements dénommés B.vingt à l'extrême gauche, B.vingt deux, B.vingt trois et B.vingt cinq à droite du bâtiment B, comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Dégagement d'entrée, water-closet et salle de bain, armoire vestiaire; salle de séjour, cuisine et grande terrasse; à l'arrière trois chambres dont une avec armoire;

B - En copropriété et indivision forcée : Cent nonante trois/dixmillièmes des parties communes générales.

2°) Les appartements duplex B.vingt et un et B.vingt quatre, comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Sas d'entrée, cuisine, salle de séjour et terrasse; escalier intérieur menant au ~~troisième étage~~ deuxième étage où se trouve : salle de bain et deux chambres, chacune avec une armoire, l'une des chambres donnant sur terrasse et cette terrasse;

B.- En copropriété et indivision forcée : Cent soixante deux/dixmillièmes des parties communes générales.

Le huitième plan figure le niveau du deuxième étage du Bâtiment B; ce plan est coté B.QUATRE;

On y remarque : a) des parties communes générales : les deux cages d'escalier et les deux paliers;

b) des parties privatives :

1. Les éléments des deux duplex du premier étage déjà décrits ci dessus;

2. Les appartements B.vingt six, B.vingt sept B.vingt huit et B.vingt neuf, comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Hall water-closet et armoire vestiaire, salle de séjour et grande terrasse; cuisine; hall de nuit salle de bain et trois chambres dont une avec armoire;

B.- En copropriété et indivision forcée : Cent nonante trois/dixmillièmes des parties communes générales

Le neuvième plan figure le niveau du troisième étage du Bâtiment B; ce plan est coté B.CINQ;

On y remarque : a) des parties communes générales : les deux cages d'escalier;

b) des parties privatives :

Les chambres dénommées B.TRENTE à B.QUARANTE TROIS inclus, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : La chambre proprement dite avec sa porte et son châssis de fenêtre; les chambres B.trente à B.trente six inclus.B.trente huit à B.quarante et un inclus comportent en outre : un lavabo et une douche; les chambres B.trentesept B.quarante deux et B.quarante trois comportent chacune une douche et un ~~terrasse;~~ lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée :

1. QUARANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales ~~de 33 à 134~~;

2. UN/quatzième des parties communes spéciales formées par deux water-closet, les dégagements des chambres au troisième étage, cuisine, salle de séjour et grande terrasse;

B A T I M E N T / C

Le dixième plan figure le niveau du rez dechaus

sée du Batiment C; ce plan est coté C.UN;

On y remarque : a) des parties communes générales: le réseau des égouts, avec réseau des eaux pluviales, chambrés de visite et steriput, les abords de l'immeuble, le départ de l'escalier menant vers les étages; un grand local dénommé "UTILITES";

b) des parties privatives :

I. Les emplacements pour voiture P.un à P.six inclus comportant chacun :

A. En propriété privée et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit tel qu'il est figuré au plan;

B.- En copropriété et indivision forcée : Seize/dix millièmes des parties communes générales;

2. Les appartements duplex C.un et C.quatre, comportant chacun :

A.- En propriété privée et exclusive : Hall d'entrée, salle de séjour, cuisine et escalier menant vers le premier étage; à ce dernier niveau : palier, salle de bains et deux chambres;

B.- En copropriété et indivision forcée : Cent sept dix-huit/dix millièmes des parties communes générales;

3. Les appartements duplex C.deux et C.trois comportant chacun :

A.- En propriété privée et exclusive : Hall d'entrée, salle de séjour et cuisine, escalier intérieur menant au premier étage; à ce dernier niveau : palier, salle de bain et deux chambres;

B.- En copropriété et indivision forcée : Cent soixante deux/dix millièmes des parties communes générales;

4. Le studio C.cinq comportant :

A.- En propriété privée et exclusive : Hall d'entrée, cabinet de toilette avec water-closet, lavabo et douche; salle de séjour-chambre et cuisine;

B.- En copropriété et indivision forcée : Cent quatorze/dix millièmes des parties communes générales.

Le onzième plan figure le niveau du premier étage du Batiment C; ce plan est coté C.DEUX;

On y remarque : a) des parties communes générales: l'escalier extérieur donnant sur grande terrasse d'accès;

b) des parties privatives :

I. Les éléments privatifs des quatre duplex du rez de chaussée déjà décrits ci dessus;

2. Les appartements dénommés C.DIX et C.ONZE comportant chacun :

A.- En propriété privée et exclusive : Hall d'entrée, salle de séjour, grande cuisine, salle de nuit, salle de bain et chambre;

B.- En copropriété et indivision forcée : Cent soixante deux/dix millièmes des parties communes générales.

Le douzième plan figure le niveau du deuxième étage du Batiment C; ce plan est coté C.TROIS.

On y remarque : a) des parties communes générales: l'escalier extérieur et la grande terrasse d'accès;

b) des parties privatives :

A droite, les chambres C.douze, treize et quatorze en façade avant et C.seize en façade arrière, les chambres C.vingt sept, C.vingt huit et C.vingt neuf, comportant cha-

TIEME FEUILLET

384

cune : A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte et son châssis de fenêtre et un lavabo; la chambre C.seize comporte en outre une douche;

B.- En copropriété et indivision forcée :

1. QUARANTE ET UN/dixmillièmes des parties communes générales, sauf la ~~chambre~~ C.SEIZE qui comporte soixante quatre/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/quinzième des parties communes spéciales formées par les dégagements communs aux deuxième et troisième étages et l'escalier intérieur; l'entrée de l'élément privatif droit au deuxième étage avec une douche et deux water-closet, une cuisine et un living commun le tout au deuxième étage.

-----  
# chambre...

B  
D

Dans l'aile gauche du Batiment C au deuxième étage on remarque les chambres C.vingt et un à C.vingt six inclus, ainsi que la chambre C.quinze.

Chacune de ces chambres comporte :

A.- En propriété privative et exclusive : La chambre proprement dite avec son châssis de fenêtre et sa porte ainsi qu'un lavabo, la chambre C.quinze comporte en outre une douche;

B.- En copropriété et indivision forcée :

1. QUARANTE ET UN/dixmillièmes des parties communes générales, sauf en ce qui concerne la chambre C.quinze qui comporte soixante quatre/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/quinzième des parties communes spéciales formées par les dégagements communs aux deuxième et troisième étage de l'aile gauche du Batiment C et l'escalier intérieur menant du deuxième au troisième étage, l'entrée de l'élément privatif aile gauche au deuxième étage avec une douche et deux water-closet, une cuisine et un living commun se trouvant tous deux au deuxième étage.

Le treizième plan figure le niveau du troisième étage du Batiment C; ce plan est coté C.QUATRE;

On y remarque : a) des parties communes générales l'escalier extérieur d'accès;

b) des parties privatives :

1°) Dans l'aile gauche du Batiment C :

Les chambres dénommées C.trente à C.trentequatre inclus, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte, son châssis de fenêtre et un lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée :

1. QUARANTE ET UN/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/quinzième des parties communes spéciales de l'aile gauche du Batiment C étant les dégagements communs aux deuxième et troisième étage, aile gauche, l'escalier intérieur, une douche, deux water-closet une cuisine et un living commun, le tout au deuxième étage; et deux water-closet communs et une douche au troisième étage;

Les chambres dénommées C.quarante à C.quarantedeux comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte et son châssis de fenêtre; un lavabo et une douche pour les chambres C.quarante et C.quarante et un; et une terrasse pour la chambre C. quarante deux.

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

I. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/quinzième des parties communes spéciales de l'aile gauche du Batiment C situées aux deuxième et troisième étages et détaillées ci dessus.

DANS L'AILE DROITE DU BATIMENT C au troisième étage

1°) Les chambres C.trente cinq à C.trente neuf inclus, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte, son châssis de fenêtre et son lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée :

I. Quarante et un/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/quinzième des parties communes spéciales de l'aile droite du Batiment C, étant les dégagements communs aux deuxième et troisième étages et l'escalier intérieur; au deuxième étage : l'entrée, la cuisine et le living commun, deux water-closet et une douche et au troisième étage : deux water-closet;

2°) Les chambres C.quarante trois à C.quaranteCinq inclus, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte, son châssis de fenêtre; un lavabo et une terrasse en ce qui concerne la chambre C. quarante trois; une armoire, un lavabo et une douche pour les chambres C. quarante quatre et C. quarante cinq;

B - En copropriété et indivision forcée :

I. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/quinzième des parties communes spéciales de l'aile droite du Batiment C, lesquelles sont détaillées ci dessus.

Le quatorzième plan figure le niveau du quatrième étage du Batiment C; ce plan est coté C.CINQ;

On y remarque : a) des parties communes générales deux grandes terrasses latérales inaccessibles;

b) des parties privatives :

1°) Dix chambres numérotées C. quarante six à C. cinquante cinq inclus, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : La chambre proprement dite avec sa porte, son châssis de fenêtre et un lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée :

I. QUARANTE ET UN/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/quatorzième des parties communes spéciales formées par le dégagement commun au quatrième étage, les deux escaliers intérieurs venant du troisième étage, deux douches et quatre water-closet, living et cuisine.

2°) Quatre chambres dénommées C. cinquante six à C. Cinquante neuf inclus, comportant chacune :

A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite, avec sa porte, son châssis de fenêtre une douche, un lavabo et une armoire;

B.- En copropriété et indivision forcée :

I. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN/QUATORZIEME des parties communes spéciales

DEUXIEME FEUILLET

4

4

situées au quatrième étage du Batiment C et plus ample-  
ment détaillées ci dessus;

Le quizième plan ~~est coté A.SIX~~ figure ~~l'ensemble de la~~  
~~façade Batiment A (piétonnier)~~ façade Batiment A (piétonnier)  
(A.SIX) Le seizième plan figure la façade Nord du Batiment  
A il est coté sous la dénomination de A.SEPT;

Le dix septième plan figure la façade Sud-Est du  
Batiment A. il est coté A.HUIT;

Le dix huitième plan figure la ~~façade~~ coupe trans  
versale I-I' du Batiment B; ce plan est coté A.DIX;

Le dix neuvième plan figure la façade Sud du Bati  
ment B; il est coté sous B.SIX;

Le vingtième plan figure la façade Nord du Bati  
ment B; il est coté sous la dénomination B.sept;

Le vingt et unième plan figure la coupe transver  
sale 2-2 du Batiment B; il est coté sous la dénomination  
B.ONZE;

Le vingt deuxième plan figure la façade Sud Est  
du Batiment C; il est coté sous la dénomination C.SIX  
les plans C.SEPT et C.HUIT figurent les façades Batiment  
C.- Les cotes figurant sur les plans ci-annexés ne  
sont données qu'à titre de renseignement. Une différence  
de cinq pour cent, entre les mesures indiquées aux plans  
et les mesures réelles ne donnera lieu à aucune indemni  
té ni recours.

La société comparante se réserve le droit de mo  
difier la construction d'un élément privatif jusqu'au  
jour de la cession d'emphytéose; si des modifications im  
portantes devaient être réalisées, elles seraient consta  
tées par un plan joint à l'acte de cession.

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

Cette indemnité sera calculée par une simple rè  
gle de trois, ayant pour base le prix de cession d'emphy  
téose des locaux.

Les modifications qui seraient éventuellement  
apportées aux constructions ne pourront en rien compro  
mettre la solidité de l'edifice.

#### RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

La division de l'ensemble immobilier régi par  
les présentes, en fonds distincts, génératrice des par  
ties communes générales et spéciales, nécessite l'établis  
sment d'un règlement général de copropriété.

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

Ce règlement général de copropriété oblige la So  
ciété comparante, propriétaire originaire de tous les é  
léments privatifs et communs formant l'ensemble immobi  
lier régi par le présent acte de base et il oblige ses  
successeurs, ayants cause et ayants droit à tous titres.

Le statut réel s'impose à tous les copropriétai  
res des constructions ou titulaires de droits réels, pré-

septs et à venir, ainsi qu'à leurs héritiers et successeur 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 (Niveilles).

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

Ces modifications 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 emphytéotes ou ayants droit, qui devront reconnaître en avoir pris connaissance.

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

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

#### CAHIER DES CHARGES

##### des matériaux utilisés pour la construction

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

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

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

En outre la société comparante se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus au cahier des charges par des matériaux similaires, mais à la condition que la qualité de ces derniers ne soit pas inférieure à celle des matériaux, qui figurent au cahier des charges annexé. La description des matériaux figurant le cas échéant sur les plans n'engage en aucun cas la société comparante.

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

DIXIEME FEUILLET

128

128

Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels immobiliers ne sera pas reproduit dans l'expédition de l'acte de base soumise à la transcription.

#### PROGRAMME JURIDIQUE

La société anonyme LA CENTRALE IMMOBILIERE déclare être immatriculée sous le numéro 405.960.143 pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée. Les contrats souscrits par elle donnent lieu à l'application de cette taxe qui sera payée par les acquéreurs emphytéotes sur le prix des constructions et au fur et à mesure du paiement de celles-ci.

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

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

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

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

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

Le transfert de la propriété des constructions s'opère au profit des acquéreurs, au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation à l'immeuble en cours de construction et le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des éléments privatifs, la société comparante devant s'exonérer de ces risques par l'assurance de l'immeuble pendant la durée de la construction.

La responsabilité décennale faisant l'objet des articles 1.792 et 2.270 du Code Civil est due par la Société comparante, au même titre que par les Architectes et Entrepreneurs et pour la même durée (article 6 de la loi).

Après la livraison et sous réserve des dispositions légales précitées traitant de la question, la société comparante n'est plus tenue des vices apparents, conformément à l'article 1.642 du Code Civil. Elle reste néanmoins tenue des vices cachés, conformément à l'article 1644 du Code Civil; toutefois cette garantie est limitée à celle qu'elle reçoit elle-même des entrepreneurs.

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

- Sol, gros oeuvre, toiture : Dix ans;
- Pierres de revêtements : six ans;

Plomberie, électricité et pavement thermostatique : un an;

Les autres corps de métier : six mois.

Ces différentes garanties prennent cours, à dater de la réception provisoire et en cas de refus de l'acquéreur de procéder à cette réception à dater de l'envoi de la lettre recommandée l'invitant à procéder à cette réception (confirmée par sommation d'huissier (article 2 paragraphe 2 de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un.

Il va de soi que la garantie de la société comparante, dès que la simple prise de possession a eu lieu ne s'étend en aucun cas à la responsabilité civile que le propriétaire emphytéote pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que lui même, des visiteurs ou toutes autres personnes auraient subis, par suite de déficiences, qui auraient pu survenir à la construction

La garantie de la société comparante se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai de la partie déclarée défectueuse, sans avoir à intervenir dans le paiement d'aucun dommage intérêt sous quelque forme que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelles importances que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements etc..comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisations, de joints etcœtera..risques pour lesquels les copropriétaires emphytéotes s'engagent à s'assurer et pour lesquels ils ne peuvent de ce fait prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur ou la société comparante ce recours pouvant être exercé par la Compagnie assureuse directement contre l'entrepreneur, en cas de vices.

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

La société comparante ne pouvant fournir la garantie d'achèvement, telle qu'elle est organisée par l'article douze de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un (Loi Breyné), les futurs propriétaires emphytéotes ont le choix entre deux formules.

La première garantissant la bonne fin des travaux prévoit le paiement total du prix des constructions et de la taxe sur la valeur ajoutée à un compte spécial bloqué, ouvert au nom de l'emphytéote, auprès de la Banque Nagelmackers, ce compte étant productif d'intérêts au profit du titulaire du compte (le propriétaire emphytéote).

Les sommes versées resteront en compte jusqu'à la fin prévue de l'opération et seront libérées automatiquement au profit de la Centrale Immobilière sur production par cette dernière du procès verbal de réception provisoire signé par l'acquéreur ou de tout document en tenant lieu.

*M D 1*

*2*

La deuxième formule consiste dans la renonciation par l'acquéreur à la garantie d'achèvement prévue par l'article quatre de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un et par l'article douze de la Loi Breynne, cette renonciation étant ~~actée~~ actée dans l'acte notarié constatant son acquisition, l'acquéreur pouvant à ce moment se désister conformément à l'article treize troisième alinéa de la dite Loi.

#### Délai de livraison-Retards -Indemnités

Les travaux de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont été commencés le q u i n z e j u i n mil neuf cent septante trois et seront terminés quant aux parties privatives au plus tard le premier septembre mil neuf cent septante quatre, sauf prolongation de ce délai par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

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

Ce délai sera également prolongé si l'acquéreur commande des modifications ou des travaux supplémentaires et il sera prolongé d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté par l'acquéreur, à effectuer les paiements devenus exigibles.

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

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

#### REVISION DE PRIX

Le prix est ~~forfaitaire~~ dans la mesure où l'index officiel de la main d'oeuvre ne dépasse pas cinq pour cent.

L'index pris en considération est celui pratiqué au moment du commencement des travaux; il sert de base au calcul éventuel de révision.

Le prix est révisible dans les autres cas et sur la base de la formule pratiquée par les Travaux Publics, salaires et charges sociales étant forfaitairement fixés à cinquante pour cent du prix des constructions, conformément à l'article premier §3 de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante un.

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

#### P A I E M E N T S

Tous les paiements devront être effectués au compte de la Centrale Immobilière à la Banque WAGELMAECKERS, aux époques fixées entre parties et dans le cas de choix de la deuxième formule dans les quinze jours de la présentation de la facture établie suite à la réalisation des travaux prévus par la convention.-

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

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

#### HYPOTHEQUE. REVENTE AVANT LIVRAISON.

L'acquéreur désirant hypothéquer son bien avant d'en avoir payé le prix intégralement, devra fournir au préalable à la Société vendeuse, l'engagement écrit de son créancier, que les sommes empruntées se font versées directement à la dite société vendeuse, conformément aux conditions de paiements qui seraient indiquées dans l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur s'interdisant à un titre quelconque de prélever des fonds directement et à d'autres fins.

Si l'acquéreur désire vendre ses droits emphytéotiques, avant complet paiement du prix, il devra obtenir préalablement l'autorisation écrite de la Société comparante; à défaut de cette autorisation, le cessionnaire et le cédant resteront tenus solidairement envers la Société LA CENTRALE IMMOBILIERE.

#### ARBITRAGE

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

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

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

#### ASSURANCES

Les premières assurances de l'immeuble ( Incendie responsabilité civile -dégâts des eaux) seront con

DOUZIEME FEUILLET

*M. D.*  
4

*P.*

traités par la société comparante, pour le compte de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de les continuer jus qu'à leur expiration.

#### CHARGES COMMUNES ET PUBLIQUES.

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

#### R E C E P T I O N S

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

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

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

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

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

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

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

En cas de refus de ce dernier de signer le procès verbal de réception provisoire ou définitive, son refus sera acté au dit procès verbal qui consignera les déclarations du délégué.

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

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COPROPRIÉTAIRES.-

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

- 1) les frais, droits et honoraires résultant de la constatation par acte notarié de leurs conventions;
- 2) La quote part dans les frais du présent acte, soit dix francs par dix millièmes avec minimum de quinze cents francs et ce au titre de charges communes.

Ces frais donnent droit à une copie sur papier libre du dit acte de base.

3) Les suppléments de prix, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur les dits suppléments, le tout devant être établis conformément aux conventions intervenues entre parties à ce sujet et sur la base des éléments figurant à ce sujet dans la loi et le présent acte de base.

4) La taxe sur la valeur ajoutée calculée sur le prix des constructions.

5) Au titre de charges communes, les sommes dues à l'Université Catholique de Louvain en vertu du contrat d'emphytéose.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE.

FAIT ET PASSE A IXELLES EN L'ETUDE.

Lecture faite, tant des présentes que du règlement de copropriété ci-annexé, la Société comparante représentée comme dit -ci-dessus, et les membres du conseil d'administration en cette qualité ont signé avec Nous Notaire, ceux-ci représentés par Monsieur André PARMENTIER, demeurant à Alsemberg, Oude Nijvelsebaan 85, comme indiqué ci-dessus.



S 817507

TREIZIEME ET DERNIER  
FEUILLET

Approuvé la rature  
le trente quatre mots  
sils sept lettres et  
quarante mots  
sils.

enregistré treize rôles cinq renvois

à Ixelles 1<sup>er</sup> Bureau, le deuxieme juillet 1973

Vol. 60 fol. 3 case 14

Reçu: cent cinquante frs

150,- F Le Recev.

ROCHU