

L'AN MIL NEUF SEPTANTE-QUATRE.

Le neuf octobre.

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

A COMPARU :

La société anonyme "ONSTINVEST", ayant son siège social à Bruxelles, 37-39, Quai aux Pierres de Taille.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Guy MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, le deux avril mil neuf cent septante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt avril suivant sous le numéro 1197-1.

Ici représentée par son administrateur-délégué, agissant au vertu de l'article vingt-sept des statuts :

Monsieur Freddy LIENARD, administrateur de sociétés, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, 36, avenue de Karreveld.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, Nous a requis de dresser comme suit le statut d'un ensemble immobilier destiné au logement d'étudiants à construire sur le territoire de la Commune d'Ottignies, zone est, lot A, portant le numéro 402B à Louvain la Neuve.

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

COMMUNE D'OTTIGNIES.-

Une parcelle de terrain portant le numéro 4028 A, au plan de lotissement de "L'Hocaille", d'une superficie d'après mesurage de vingt-cinq ares dix-neuf centiares nonante-cinq millièmes, cadastrée ou l'ayant été section B, partie des numéros 37/A, 37/B, 37/2, 36/A et 36/F.

PLAN.-

Tel que ce bien figure au plan dressé par Monsieur Philippe Cattelain, géomètre juré à Ottignies, le dix-sept juin mil neuf cent septante-quatre, qui demeurera ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.-

Le droit d'emphytéose du terrain prédécrit appartient à la société anonyme "GESTINVEST" pour lui avoir été conféré par l'Université Catholique de Louvain aux termes de l'acte de bail emphytéotique préqualifié, reçu par ledit Notaire Jentgès, le quatre octobre mil neuf cent septante-quatre, à transcrire.

L'Université Catholique de Louvain avait acquis le terrain sous plus grande contenance et avec d'autres, savoir :

- les parcelles cadastrées section B, partie des numéros 37/A, 37/B, 36/A et 36/F, de l'Université Catholique de Louvain Katholieke Universiteit te Leuven aux termes d'un acte reçu par le Notaire Léon RAUCENT, ayant résidé à Wavre, le vingt-huit juillet mil neuf cent septante-et-un, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Nivelles, le seize août suivant, volume 692, numéro 1.

L'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven en était propriétaire sous plus grand et avec d'autres pour l'avoir acquis de Madame Simonne, Elisabeth, Joséphine JACQMOTTE, négociante, épouse de Monsieur William, Emilius, Ernestus, Paul, Maria, Ghislenus LAUWERS, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire Raucent, à l'intervention du Notaire WAGEMANS, à Saint-Gilles, le quatorze décembre mil neuf

septante, transcrit au même bureau le vingt-quatre décembre suivant, volume 628, numéro 1.

Madame Simonne Jacquotte en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grand et avec d'autres, de Monsieur Benoît, Joseph WARRANT, administrateur de sociétés, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte dudit Notaire Wagemans en date du dix-sept mars mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au bureau des Hypothèques à Nivelles, non divisé, le onze avril suivant, volume 8027 numéro 29.

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

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

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

- la parcelle cadastrée section B, partie du numéro 37/2, de Monsieur Adrien, Marie, Paul, Alexandre VAN STÆNBERGH agriculteur et de son épouse Madame Monique, Marie, Paule, Wivine VAN GEHUCHTEN, sans profession, à Ottignies, aux termes d'un acte de vente reçu par ledit Notaire Jentgès, le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Nivelles, le douze février suivant, volume 872 numéro 2.

Ce bien appartenait aux époux van Steenberghe-Van Ge-
huchten pour l'avoir acquis, avec un autre, de : 1° Madame Jean-
ne, Marie, Julie, Charlotte, Ghislaine MINNE, sans profession,
épouse de Monsieur Michel DEFALQUE, docteur en médecine, à Court
Saint-Etienne; 2° Monsieur Jean - Marie, Ghislain MINNE, docteur
en médecine, à Genappe; 3° Madame Marie-Thérèse, Ghislaine MINNE
sans profession, épouse de Monsieur Willy WESE, docteur en méde-
cine, à Vilvorde et 4° Monsieur Michel, Jules, Ghislain MINNE,
commerçant, à Andenne, aux termes d'un acte du Notaire Paul
RAUCENT, ayant résidé à Wavre, le sept février mil neuf cent
soixante-deux, transcrit au bureau des Hypothèques à Nivelles,
non divisé, le quatorze février suivant, volume 8190 numéro 4.

Ces biens appartenaient originairement à Madame Jeanne
Marie, Ghislaine HENNAU, veuve de Monsieur Jean LEQUIME, à
Genappe, pour lui avoir été attribués avec d'autres, aux termes
d'un acte de partage intervenu entre elle et 1° Monsieur Elisée,
Marie, Ghislain HENNAU, sans profession, à Wavre; 2° Monsieur
Jean, Antoine, Arsène, Marie, Joseph, Ghislain VANPEE, candidat
notaire, à Wavre; 3° Madame Marie, Charlotte, Ernestine, Julie,
Ghislaine VAN PEE, sans profession, épouse de Monsieur Gérard
VYGEN, Notaire, à Chaumont-Gistoux; 4° Madame Julie, Agnès, Fan-
ny, Mathilde, Ghislaine VANPEE, sans profession, épouse de Mon-
sieur Henri MAGOS, docteur en médecine, à Bruxelles; 5° Madame
Louise, Julia, Marie, Ghislaine HENNAU, veuve de Monsieur Franz
DESAGHER, à Rixensart; 6° Monsieur Elisée, Joseph, Marie, Ghis-
lain HENNAU, droguiste, à Bruxelles; 7° Madame Marguerite, Marie,
Jeanne, Ghislaine HENNAU, sans profession, épouse de Monsieur
Louis, Marie, Joseph, Ghislain de BUISSERET, entrepreneur de me-
nuiserie, à Heverlee; 8° Madame Jeanne, Marie, Léopoldine, Ghis-
laine HENNAU, sans profession, épouse de Monsieur Raymond,
Edouard, Pierre, Joseph HOTTAT, industriel, à Korbeek-Lo et 9°
Madame Marie, Augusta, Louise, Ghislaine HENNAU, sans profession,
épouse de Monsieur André, Félix, Auguste, Ghislain CORDIER, délé-

gué médical, à Bierges; aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul Raucant, prénommé, le vingt-quatre février mil neuf cent quarante-trois, transcrit audit bureau le neuf mars suivant volume 5798 numéro 1.

Madame Jeanne HENNAU, veuve de Monsieur Jean LEQUIME est décédée intestat à Genappe le vingt-deux juin mil neuf cent soixante-et-un, laissant pour recueillir sa succession, ses petits-enfants, lesdits Jeanne, Jean-Marie, Marie-Thérèse et Michel MINNE, venant par représentation de leur mère, Madame Marie-Louise, Jeanne, Antoinette, Ghislaine LEQUIME, épouse de Monsieur Paul MINNE, à Genappe, elle-même prédécédée et étant seul et unique enfant issu du mariage de Madame Jeanne HENNAU avec Monsieur Jean LEQUIME.

SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES.-

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

" Un acte antérieur, étant l'adjudication définitive clôturée
 " par le Notaire Willy Herman, à Cérroux-Mousty, en date du vingt
 " neuf octobre mil neuf cent trente-cinq, transcrit au bureau de
 " Hypothèques à Nivelles, le quatre décembre mil neuf cent trent
 " cinq, colume 5213 numéro 1, contient littéralement ce qui suit
 " Les clôtures en piquets de bois et fils de fer contournant le
 " biens numéros dix et onze, ont été établies par le locataire e
 " restent sa propriété, ledit locataire pourra les enlever quand
 " bon lui semblera de même que celles établies aux chemins d'ac
 " cès créés par lui.
 " La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obl
 " gations de la partie venderesse résultant de ces dispositions,
 " pour autant qu'elles se rapportent aux biens vendus et soient
 " encore d'application. "

CONDITIONS FIGURANT DANS LE TITRE ANTERIEUR.-

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

" L'emphytéote déclare bien connaître la destination
 " site et les dispositions de la loi du vingt-quatre juillet mi
 " neuf cent soixante-neuf relatives au financement de l'acquisi

" tion de terrain par l'Université Libre de Bruxelles ou par l'
 " Université Catholique de Louvain, publiée au Moniteur Belge du
 " vingt-trois septembre mil neuf cent seize-neuf.

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

" 1.4. L'emphytéote accepte dès à présent que les dispositions
 " prévues au plan de lotissement annexé à l'article 1.1. et à la
 " vision dont question ci-dessus soient éventuellement modifiées
 " en raison de la modification du nombre ou de la destination de
 " certains lots.

" Ces modifications seront sans conséquence sur le rapport
 " de site et la configuration du terrain décrit à l'article 1.1. ci-
 " dessus.

" ARTICLE DEUX - DUREE DU CONTRAT.

" 2.1. Le présent contrat prend cours e durée de soixante-neuf

" 2.2. Le présent contrat prend fin :

" - 2.2.1. de plein droit le quinze septembre deux mil deux cent

" - 2.2.2. ou à quelque moment que ce soit si les constructions

" dont il est question à l'article 1.1. ci-dessus ne sont pas con-

" sultées ————— à l'une des destinations prévues par

" l'article quatre de la loi du vingt-cinq juillet mil neuf cent

" soixante-neuf, relative au financement et à l'acquisition de

" terrains par l'Université Libre de Bruxelles et l'Université

" Catholique de Louvain;

" - 2.2.3. ou à quelque moment que ce soit si l'emphytéote aliène

" ou loue, sans l'accord préalable et écrit du propriétaire, un quel-

" que bien précisé aux articles un et trois.

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

" 3.1. Sur le terrain décrit en 1.1. ci-dessus, l'emphytéote

" se sera autorisé à construire les constructions prévues au plan

" nes à la destination prévue ci-dessus.

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

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

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

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

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

" A l'indice cent, le canon est de six francs le mètre car-
" ré, soit pour **deux mille cinq cent dix-neuf mètres carrés nonan-**
" **te-cinq décimètres carrés, une somme de quinze mille cent vingt**
" **francs.**

" Il est payable anticipativement le premier février de cha-
" que année et pour la première fois, dans les huit jours des pré-
" sentes, pour un montant de **cinq mille sept cent cinquante-cinq**
" **francs, couvrant la période de ce jour au trente-et-un janvier**
" **prochain inclus.**

" Le montant annuel est fonction de l'indice du mois précé-
" dent 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 substituée 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'elles pourra saisir les Tribunaux
" en vue de faire statuer sur ses présentions

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

" 3.5. L'emphytéote conclura des contrats d'assurance cou-
" vre les risques d'incendie pour permettre la réparation des ma-
" tères éventuellement érigés et leur reconstruction en cas de sinis-
" tre 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 immeubles éventuel-
" lement érigés, l'emphytéote transmettra au propriétaire une copie
" certifiée conforme par l'assureur, des contrats d'assurance pris
" à la suite des obligations contractées en 3.5. ci-dessus.

" ARTICLE QUATRE - INFRASTRUCTURES.

" 4.1. Le propriétaire garantit le rétablissement d'infrastruc-
" tures en matière de routes et d'égouts pour les dates respectives
" suivantes :

- " - les routes : pour le trente-et-un août mil neuf cent septante-
" cinq;
- " - les égouts; pour le trente-et-un août mil neuf cent septante-
" cinq.

" En outre, le propriétaire coordonnera les efforts des ...

" vices 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 consécu-
 " tif du terrain, l'organisation du chantier de construction, la
 " création et l'entretien de ses voies d'accès et de ses raccor-
 " dements divers (eau, électricité) sont à charge de l'emphytéo-
 " te et 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 participa-
 " tion aux charges d'infrastructures dont le montant sera précé-
 " sé à l'article huit.

" ARTICLE CINQ - ACCESSION.

" 5.1. Au moment où le présent contrat prend fin, pour
 " quelque cause que ce soit, le propriétaire accède aux immeu-
 " bles, constructions et aménagements établis par l'emphytéote
 " sur le terrain décrit en 1.2 ci-dessus, sans indemnité.

" 5.2. Cependant, pour les immeubles et constructions qui
 " auront été éventuellement érigés par l'emphytéote moyennant l'
 " accord préalable et écrit du propriétaire dans les vingt an-
 " nées qui précèdent la date fixée en 2.2.1. ci-dessus, le pro-
 " priétaire accordera à l'emphytéote, au moment de l'accession,
 " une indemnité égale à la valeur vénale de ses immeubles et
 " constructions, fixée par experts.

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

" ARTICLE SIX - STIPULATIONS DIVERSES.

" 6.1. Garantie. Le bien décrit en 1.2. est grevé d'un
 " droit d'emphytéose dans l'état où il se trouve actuellement
 " sans garantie de contenance, la différence étant-elle de plus
 " un/vingtième, ni des vices du sol et du sous-sol, avec toutes
 " les servitudes apparentes ou cachées, contantes ou discontinues,
 " actives ou passives, qui l'avantagent ou le grevent et avec
 " ses défauts apparents ou cachés, et sans que l'emphytéote ne
 " puisse réclamer, de ces chefs, une modification du canon an-
 " nuel ci-avant fixé en 3.3.

" En ce qui concerne les servitudes pouvant grever le ter-
 " rain précécut en 1.2., les parties s'en réfèrent à l'article
 " 14, ci-après.

" 6.2. Quittance. En cas de paiement du canon par chèque,
 " virement ou transfert, la quittance n'en sera donnée que sous
 " réserve d'encaissement et sans novation

" 6.3. Impositions. Durant toute la durée de l'emphytéose,
 " l'emphytéote supportera le précompte immobilier, les taxes de
 " voiries, d'égoûts et tous les impôts mis ou à mettre sur le
 " bien, décrit sub 1.2. et les constructions et immeubles qui y
 " seraient établis, sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'
 " article huit au sujet du "règlement-taxe" de la Commune d'
 " Ottignies en matière d'infrastructures.

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

" 6.5. Urbanisme.

" - 6.5.1. Déclarations : le bien grevé d'emphytéose l'est avec
 " toutes les limitations du droit de propriété qui seraient venues
 " par des règlements publics pris, notamment en matière d'urbanisme

" nisme 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'aménage-
 " ment 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.

" - 6.5.2. Plan d'aménagement : le propriétaire déclare que le
 " bien précéscrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet
 " d'un plan particulier d'aménagement, approuvé par arrêté royal
 " du douze mars mil neuf cent septante-quatre, publié au Moniteur
 " Belge du vingt-trois avril suivant.

" Ce plan particulier d'aménagement, portant le numéro six intitu-
 " lé : "Louvain-La-Neuve, Quartier La Hocquaille, Plan particu-
 " lier d'aménagement P.P.A. 6." est erroneusement désigné au Moni-
 " teur Belge "L'Hoccaie".

" - 6.5.3. Permis de lotir : le propriétaire déclare encore que
 " le bien ci-avant décrit fait partie d'un plus grand ayant fait
 " l'objet d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal
 " de la Commune d'Ottignies en sa séance du trois avril mil neuf
 " cent septante-quatre, et dont un extrait conforme a été déli-
 " vré le quatre avril mil neuf cent septante-quatre.

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

" A cet acte de division sont notamment annexés, outre divers
 " plans, le permis de lotir, les prescriptions du plan d'aménage-
 " ment numéro six, les "règles de lotissement" et le "règlement
 " général sur la bâtisse applicables à la construction de loge-
 " ments".

" Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions con-
 " tenues dans cet acte de division, dans le permis de lotir et
 " ses annexes, et dans le plan d'aménagement numéro six.
 " L'emphytéote reconnaît avoir reçu antérieurement à ce jour
 " une copie libre de cet acte de division, et, en ayant pris con-
 " naissance, il déclare s'engager sans réserve à respecter les
 " diverses stipulations qu'il renferme et à en imposer le res-
 " pect à ses héritiers, successeurs, ayants-droit et ayants-
 " cause à tous titres.
 " Le propriétaire attire spécialement l'attention de l'emphytéote
 " sur certaines stipulations contenues audit acte de division
 " et dont il fera mention à l'article quatorze ci-après
 " - 6.5.5. Constructions : aucune construction, ni aucune insta-
 " lation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation
 " ne peut être édifiée sur le bien prédécrit sus 1.2, tant que
 " 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 diminu-
 " tion des indemnités dues au propriétaire.

" ARTICLE HUIT - FISCALITE.

" 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 créa-
 " tion de la voirie et de ses 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 au-
 " tant que le propriétaire assure le financement de l'annuité
 " représentant la part contributive de tous les emphytéotes dans
 " le coût de ces travaux.

" En contrepartie de cette exonération, l'emphytéote ver-
 " sera au propriétaire la somme de un million six cent cinquante
 " mille six cents francs, -----représentant sa participation for-
 " faitaire aux frais d'infrastructure. Cette somme sera payée
 " en vingt annuités de cent soixante-cinq mille soixante -----
 " ----- francs, la première échéance étant fixée au trente-et-un
 " janvier mil neuf cent septante-cinq.

" ARTICLE QUATORZE.

" Le propriétaire déclare confirmer pour autant que de be-
 " soin, les servitudes constituées sub B.2. du chapitre X de l'ac-
 " te de division prérapporté, ce qu'accepte l'emphytéote. "

Tout emphytéote est subrogé dans tous les droits et obli-
 gations résultant de ces stipulations, de celle du pacte de
 division et du permis de lotir.

Cet exposé fait, la société comparante déclare avoir
 établi un programme de construction et a, à cet effet, fait
 établir le plan, signé "ne varietur" par les parties et Nous,
 Notaire, du terrain décrit ci-avant, étant l'assiette de l'en-
 semble régi par les présentes.

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 cet ensem-
 ble immobilier.

ANALYSE DES PLANS.

Les plans de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont été dressés par Messieurs FOQUE et VERSIEGERS, architectes associés, demeurant respectivement à Wijnegem, 10, Marktplein et à Hasselt, 39, Rederijkerstraat.

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

Aux présentes, sont demeurés annexés les plans suivants

- le PLAN NUMERO B 01, figure l'implantation de l'immeuble;
- le PLAN NUMERO B 02, figure les égouts;
- le PLAN NUMERO B 21, figure le niveau rez-de-chaussée;
- le PLAN NUMERO B 22, figure le niveau un;
- le PLAN NUMERO B 23, figure le niveau deux;
- le PLAN NUMERO B 24, figure le niveau trois;
- le PLAN NUMERO B 25, figure le niveau quatre;
- le PLAN NUMERO B 27, figure les façades Est et Ouest;
- le PLAN NUMERO B 28, figure les façades Nord et Sud.

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

La société comparante s'oblige à construire l'ensemble immobilier, régi par les présentes, conformément à ces plans et au cahier des charges ci-annexé et à observer les conditions mises par les autorités compétentes à l'octroi du permis de bâtir.

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont commencé le trente septembre mil neuf cent septante-quatre.

Les plans ci-dessus sont analysés ci-après :

PLAN NOMERO B.21.

Ce plan renseigne la description des biens situés au rez-de-chaussée.

On y remarque :

A./ Des parties communes, étant :

- un local pour chauffage central;
- trois locaux pour compteurs électricité;
- un local pour compteurs d'eau;
- cinq cages d'escalier;
- un passage vers carports;
- deux escaliers entre carports;
- trois escaliers de secours.

B./ Des parties privatives, étant :

- trente-trois garages couverts, numérotés 1 à 33 inclus et compris
chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit;

b/ en copropriété et indivision forcée :

cent trente-neuf/cent millièmes des parties communes générales.

- vingt-deux carports, numérotés 1 à 22 inclus et comprenant cha-
cun :

a/ en propriété privative et exclusive :

le carport proprement dit;

b/ en copropriété et indivision forcée :

cent trente-neuf/cent millièmes des parties communes générales.

- deux flats-studios dénommés "S.22" et "S.23", comprenant chacun

a/ en propriété privative et exclusive :

entrée avec vestiaire, living-chambre avec terrasse, cuisine,
sanitaires (une douche, un lavabo, un water-closet);

b/ en copropriété et indivision forcée :

douze cent quarante-neuf/cent millièmes des parties communes générales.

- cinq flats-studios dénommés "S.24", "S.25", "S.26", "I.2" et "I.3", comprenant chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

entrée avec vestiaire, living-chambre, cuisine, sanitaires (une douche, un lavabo, un water-closet);

b/ en copropriété et indivision forcée :

douze cent quarante-neuf/cent millièmes des parties communes générales.

- l'appartement dénommé "2 chambres convertibles II.7", comprenant

a/ en propriété privative et exclusive :

entrée avec vestiaire, living, cuisine, sanitaires (un lavabo, une baignoire, un water-closet séparé avec lavabo), chambre numéro un, chambre numéro deux et chambre numéro trois avec balcon;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO B.22.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau du premier étage.

On y remarque :

A./ Des parties communes générales, étant :

- cinq cages d'escalier;
- trois escaliers de secours;
- six boyaux d'aération.

B./ Des parties communes spéciales, étant :

- celles spéciales à l'appartement de dix chambres d'étudiante, dénommé "K1.1", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sa-

sanitaires (deux douches, deux water-closets et un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des dix chambres appartiennent à concurrence d'un/dixième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de douze chambres d'étudiant dénommé "K1.2", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine sanitaires (deux douches, deux water-closets et un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des douze cham-

bres appartiennent à concurrence d'un/douzième à chacune d'elle

- celles spéciales à l'appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K1.3", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine sanitaires (deux douches, deux water-closets et un lavabo). Ces

parties communes spéciales à l'usage exclusif des dix chambres appartiennent à concurrence d'un/dixième à chacune d'elles.

C./ Des parties privatives, étant :

- deux appartements dénommés "3 chambres convertibles III.25" et "3 chambres convertibles III.26", comprenant chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

.....
entrée avec vestiaire, living, cuisine, sanitaires (une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé avec un lavabo), chambre numéro un, chambre numéro deux, chambre numéro trois et chambre numéro quatre avec balcon;

b/ en copropriété et indivision forcée :

.....
dix-huit cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes des parties communes générales.

- un appartement dénommé "2 chambres convertibles II.8", comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

.....
entrée avec vestiaire, living, cuisine, sanitaires (une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé avec un lavabo), chambre numéro un, chambre numéro deux et chambre numéro trois avec balcon;

b/ en copropriété et indivision forcée :

.....
quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales.

- deux appartements dénommés "2 chambres convertibles II.9" et "2 chambres convertibles II.10", comprenant chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

entrée avec vestiaire, living avec balcon, cuisine, sanitaires (une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé), chambre numéro un, chambre numéro deux et chambre numéro trois;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales.

- un appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K1.1", numérotées 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 et 224 et comprenant chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.

- un appartement de douze chambres d'étudiants dénommé "K1.2", numérotées 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235 et 236 et comprenant chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.

- un appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K1.3", numérotées 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245 et 246 et comprenant chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO B.23.

Ce plan renseigne la description des biens situés au deuxième étage.

On y remarque :

A./ Des parties communes générales, étant :

- cinq cages d'escalier;
- trois escaliers de secours;
- six boyaux d'aération.

B./ Des parties communes spéciales, étant :

- celles spéciales à l'appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K2.1", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des dix chambres appartiennent à concurrence d'un/dixième à chacune d'elles.
- celles spéciales à l'appartement de douze chambres d'étudiants dénommé "K2.2", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des douze chambres appartiennent à concurrence d'un/douzième à chacune d'elles.
- celles spéciales à l'appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K2.3", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des dix chambres appartiennent à concurrence d'un/dixième à chacune d'elles.

C./ Des parties privatives, étant :

- deux appartements dénommés "3 chambres convertibles III.27" et "3 chambres convertibles III.28", comprenant chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

.....
 entrée avec vestiaire, living, cuisine, sanitaires (une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé avec lavabo), chambre numéro un,

chambre numéro deux, chambre numéro trois et chambre numéro quatre avec balcon;

b/ en copropriété et indivision forcée :

dix-huit cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes des parties communes générales.

- un appartement dénommé "2 chambres convertibles II.11", comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

entrée avec vestiaire, living, cuisine, sanitaires (une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé avec lavabo), chambre numéro un chambre numéro deux et chambre numéro trois avec balcon;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales

- deux appartements dénommés "2 chambres convertibles II.12" et

"2 chambres convertibles II.13", comprenant chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

entrée avec vestiaire, living avec balcon, cuisine, sanitaires (un baignoire, un lavabo, un water-closet séparé), ~~chambre~~ chambre numéro un, chambre numéro deux et chambre numéro trois;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales

- un appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K2.1", numé-

rotées 247,248,249,250,251,252,253,254,255 et 256 et comprenant

chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales

- un appartement de douze chambres d'étudiants dénommé "K2.2", numé-

rotées 257,258,259,260,261,262,263,264,265,266,267 et 268 et con-

prenant chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales

- un appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K2.3", numérotées 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277 et 278 et comprenant

chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales

PLAN NUMERO E.24.

Ce plan renseigne la description des biens situés au troisième étage.

On y remarque :

A./ Des parties communes générales, étant :

- cinq cages d'escalier;
- trois escaliers de secours;
- six boyaux d'aération.

B./ Des parties communes spéciales, étant :

- celles spéciales à l'appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K3.1", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des dix chambres appartiennent à concurrence d'un/dixième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de douze chambres d'étudiants dénommé "K3.2", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces

parties communes spéciales à l'usage exclusif des douze chambres appartiennent à concurrence d'un/douzième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K3.3", étant : entrée avec dégagement, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des dix chambres appartiennent à concurrence d'un/dixième à chacune d'elles.

C./ Des parties privatives, étant :

- deux appartements dénommés "3 chambres convertibles III.29" et "3 chambres convertibles III.30", comprenant chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

.....
entrée avec vestiaire, living, cuisine, sanitaires (une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé avec lavabo), chambre numéro un, chambre numéro deux, chambre numéro trois et chambre numéro quatre avec balcon;

b/ en copropriété et indivision forcée :

.....
dix-huit cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes des parties communes générales.

- un appartement dénommé "2 chambres convertibles II.14", comprenant

a/ en propriété privative et exclusive :

.....
entrée avec vestiaire, living, cuisine, sanitaires (une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé avec lavabo), chambre numéro un, chambre numéro deux et chambre numéro trois avec balcon;

b/ en copropriété et indivision forcée :

.....
quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales.

- deux appartements dénommés "2 chambres convertibles II.15" et "2 chambres convertibles II.16", comprenant chacun :

a/ en propriété privative et exclusive :

.....
entrée avec vestiaire, living avec balcon, cuisine, sanitaires (un

baignoire, un lavabo, un water-closet séparé) ————— chambre
numéro un, chambre numéro deux et chambre numéro trois;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales
- un appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K3.1", numé-
rotées 279,280,281,282,283,284,285,286,287 et 288 et comprenant
chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.
- un appartement de douze chambres d'étudiants dénommé "K3.2", nu-
mérotées 289,290,291,292,293,294,295,296,297,298,299 et 300 et com-
prenant chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.
- un appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K3.3", numé-
rotées 301,302,303,304,305,306,307,308,309 et 310 et comprenant
chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO B.25.

Ce plan renseigne la description des biens situés au qua-
trième étage.

On y remarque :

A./ Des parties communes générales, étant :

- trois cages d'escalier;
- deux escaliers de secours;
- cinq boyaux d'aération.

B./ Des parties communes spéciales, étant :

- celles spéciales à l'appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K4.1", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des dix chambres appartiennent à concurrence d'un/dixième à chacune d'elles.
- celles spéciales à l'appartement de douze chambres d'étudiants dénommé "K4.2", étant : entrée avec dégagements, living, cuisine, sanitaires (deux douches, deux water-closets, un lavabo). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des douze chambres appartiennent à concurrence d'un/douzième à chacune d'elles.

C./ Des parties privatives, étant :

- deux appartements dénommés "2 chambres convertibles II.17" et "2 chambres convertibles II.18", comprenant chacun :
 - a/ en propriété privative et exclusive :
.....
entrée avec vestiaire, living avec balcon, cuisine, sanitaires, une baignoire, un lavabo, un water-closet séparé, _____ chambre numéro un, chambre numéro deux et chambre numéro trois;
 - b/ en copropriété et indivision forcée :
.....
quatorze cent quatre/cent millièmes des parties communes générales.
- un appartement de dix chambres d'étudiants dénommé "K4.1"; lotées notées 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319 et 320 et comprenant chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :
.....

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :
.....

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.

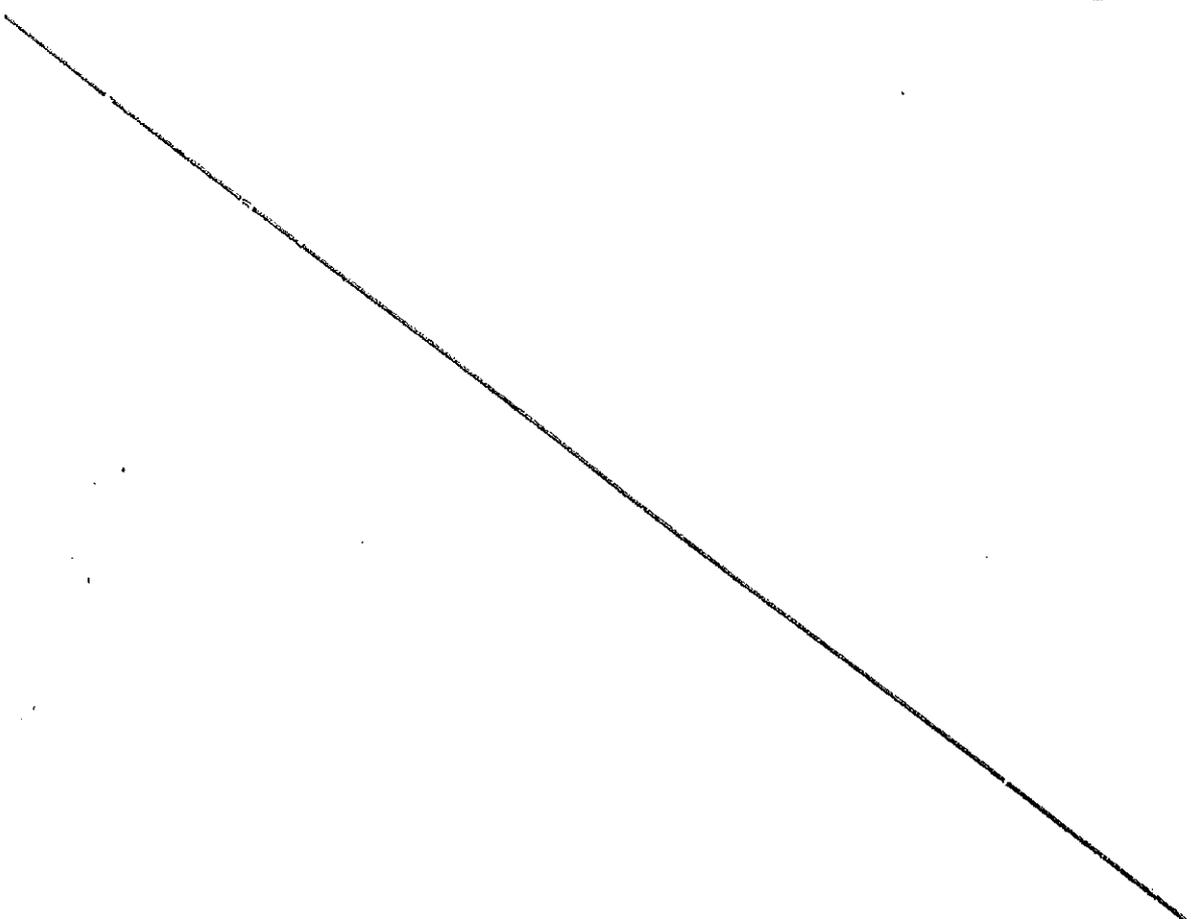
- un appartement de douze chambres d'étudiants dénommé "K4.2", nu-
mérotées 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331 et 332 et com-
prenant chacune :

a/ en propriété privative et exclusive :
.....

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b/ en copropriété et indivision forcée :
.....

quatre cent septante/cent millièmes des parties communes générales.



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

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

La société comparante se réserve le droit de modifier les constructions d'un élément privatif jusqu'au jour de la cession d'emphytéose; si des modifications importantes devaient être réalisées elles seraient constatées par un plan joint à l'acte de cession.

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

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

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

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

La société comparante a établi ce règlement en vue de préc...

nir toutes difficultés dans les rapports de voisinage, de propriété, de copropriété et d'assurer l'administration des parties communes générales et spéciales, leur entretien, leur réparation, leur conservation et, éventuellement, leur reconstruction et celle de tout l'ensemble immobilier.

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

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

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

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

Ces modifications 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 est, en a paraphé chaque feuille ainsi que Nous, Notaire; ce document signé ne vaudra que 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.

CAHIER DES CHARGES DES MATERIAUX UTILISES POUR LA CONSTRUCTION.-

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

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

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

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

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

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

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

PROGRAMME JURIDIQUE.

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

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

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

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits de la société comparante, à l'égard des architectes et entrepreneurs, tenue 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 des constructions.

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

Après la livraison et sous réserve des dispositions légales précitées traitant de la question, la société comparante n'est plus tenue des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil. Elle reste néanmoins tenue des vices cachés conformément à l'article 1644 du Code Civil; toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'elle reçoit elle-même des entrepreneurs.

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

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

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

La garantie de la société comparante se limite exclusivement au remplacement et à l'amélioration dans le plus bref délai, de la partie déclarée défectueuse, sans avoir à intervenir dans le paiement d'aucun dommage-intérêt sous quelque forme que ce soit et sans que cette 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 et coetera; comme par exemple : dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation, de joints, et coetera;

risques pour lesquels les coemphytéotes s'engagent à s'assurer et pour lesquels ils ne peuvent de ce fait prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur ou la société comparante, ce recours pouvant être exercé par la compagnie assureuse directement contre l'entrepreneur en cas de vices.

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

DELAI DE LIVRAISON - RETARDE - INDENNITES -

Les travaux de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont commencé le trente (30) septembre mil neuf cent septante-quatre et seront terminés, quant aux parties privatives, au plus tard le quinze septembre mil neuf cent septante-cinq, sauf prolongation de ce délai par suite de cas fortuits ou de force majeure à justifier.

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

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

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

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

REVISION DU PRIX.-

Le prix est révisable sur la base de la formule pratiquée par les travaux publics : salaires et charges sociales étant forfaitairement fixés à cinquante pour cent du prix du bâtiment et la partie fixe à cinquante pour cent également, ayant comme date de départ le ~~premier~~ ^{premier} ~~septembre~~ ^{septembre} mil neuf cent septante quatre.

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

PAIEMENTS.-

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

* la première prévoit le paiement de cinq pour cent à la signature du compromis de vente et le paiement du solde total de l'achat à un compte bloqué, ouvert au nom de l'acquéreur auprès de la Banque "CREDIT GENERAL", compte numéro 8050/052/19844 et dont le fonctionnement pourra se résumer comme suit :

- a) le compte est ouvert au nom de l'acquéreur, mais en regard à la destination des fonds, il portera la sous-rubrique "Promotion Louvain la Neuve";
- b) les fonds disponibles sur ce compte ne serviront qu'à la couverture des dépenses afférentes à l'érection d'un complexe immobilier destiné au logement d'étudiants sur le site de Louvain la Neuve;
- c) les prélèvements sur les avoirs disponibles ne s'opéreront qu'à l'intervention directe de la société anonyme "GESTINVEST" vendeuse des constructions, sur présentation préalable d'états successifs de créance confirmés par Messieurs FLOQUE et VERSLEGERS, architectes et surveillants des travaux d'érection du dit complexe;
- d) le compte sera productif d'un intérêt calculé au taux d'un pour cent l'an révisable trimestriellement. Ces intérêts seront payables à la clôture du compte de l'acquéreur après déduction du précompte mobilier légal.

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

- * cinq pour cent à la signature du contrat;
- * dix pour cent aux fondations terminées;
- * dix pour cent dalle coulée du haut du sous-sol;
- * dix pour cent dalle coulée du haut premier étage;

- * dix pour cent dalle coulés du haut deuxième étage;
- * dix pour cent dalle coulée du haut troisième étage;
- * dix pour cent dalle coulée du haut quatrième étage;
- * dix pour cent pose des tuyauteries, chauffage, électricité, sanitaire;
- * dix pour cent pose des menuiseries extérieures;
- * dix pour cent pose des menuiseries intérieures, tapis plain et appareils sanitaires;
- * cinq pour cent à la réception provisoire.

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

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

ARBITRAGE.

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

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

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

ASSURANCES.

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

CHARGES COMMUNES ET PUBLIQUES.

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

RECEPTIONS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DELEGATION DE POUVOIRS -

Le représentant de la société copropriétaire déclare déléguer ses pouvoirs à Monsieur Christian DELACROIX, docteur en droit demeurant à, Rixensart, 73, rue Albert Ier; Monsieur Paul PLATON, comptable, demeurant à Etterbeek, 34, rue de la Touraille et Monsieur Théophile DE VILL, employé, demeurant à Herxvuren, 46, Parklaan, avec pouvoir d'agir séparément, aux effets ci-après :

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

Passer et signer tous actes notariés relevant des conventions et cession du droit d'embryosose; recevoir tout ce qui est dû des prix et en donner quittances; fixer les modalités de mode de paiement et conclure, le cas échéant, tous échanges et fixer le montant des soultes.

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

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office; le cas échéant, requérir cette inscription ainsi que toutes inscriptions conventionnelles conventionnelles de ces biens; toutes cessions de rang au profit de tous créanciers conventionnels.

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

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COEMPHYTEOTES. -

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

- 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;
- 3° les suppléments de prix, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur lesdits suppléments, le tout devant être établi conformément aux conventions intervenues entre parties à ce sujet et sur la base des éléments figurant à ce sujet dans la loi et le présent acte de base;
- 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 des articles trois et huit (3 et 8) du contrat d'emphytéose et ce, évidemment, dans la proportion de ses quotités.

ELECTION DE DOMICILE. -

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

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

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