

ETUDE
DE
Maître G. MOURLON BEERNAERT

NOTAIRE A BRUXELLES

AVENUE DES ARTS 50

LA HOCAILLE

A

LOUVAIN-LA-NEUVE

4031

ACTE DE BASE
Règlement de copropriété

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-CINQ.

Le vingt juin,

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

A COMPARU :

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

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

Laquelle comparante, représentée comme dit est, Nous a requis de dresser comme suit le statut d'un ensemble immobilier destiné au logement d'étudiants et cabinet de professions libérales, à construire sur le territoire de la Commune d'Ottignies, zone Nord, portant le numéro 4031 à Louvain la Neuve.

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

COMMUNE D'OTTIGNIES.-

Une parcelle de terrain portant le numéro 4031 au plan de lotissement de "L'Hocaille", d'une superficie d'après mesurage de quatre ares septante-huit centiares, cadastrée ou l'ayant été section B, sous partie du numéro 21/A.

PLAN.-

Tel que ce bien figure au plan dressé par Monsieur Philippe CATTELAÏN, géomètre juré à Ottignies, le trente avril mil neuf cent septante-cinq et 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 prérappelé, reçu par ledit Notaire Jentgès le seize mai mil neuf cent septante-cinq, à transcrire.

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

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

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

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

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

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

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

SERVITUDES. CONDITIONS SPECIALES.-

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

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

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

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

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

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

CONDITIONS FIGURANT DANS LE TITRE ANTERIEUR.-

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

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

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

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

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

" ARTICLE DEUX - DUREE DU CONTRAT.

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

" 2.2. Il prend fin :

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

" 3.1. ci-dessous;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

" deux cent trente-six mètres carrés dix-sept décimètres carrés,
" une somme @ vingt-cinq mille quatre cent dix-sept francs (soit
" pour la parcelle 4031 d'une contenance de quatre cent septante-
" huit mètres carrés, une somme de deux mille huit cent soixante-
" huit francs).

" Il est payable anticipativement le premier février de cha-
" que année et pour la première fois dans les huit jours des présen-
" tes, pour un montant de vingt-quatre mille cinq cent nonante-et-un
" francs (soit pour la parcelle 4031, un montant de deux mille
" sept cent septante-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-
" dant celui de l'échéance du mois de janvier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- " - 3.7.3. Dégâts à la voirie. Pendant la durée des travaux effec-
 " tués par lui, l'emphytéote sera présumé responsable des dégâts occa-
 " sionnés à la voirie ou à son équipement face à son lot.
 " L'emphytéote sera tenu, sur simple demande qui lui sera adressée pa-
 " le propriétaire par lettre recommandée, de faire procéder immédiate-
 " ment à leur réparation. Faute de ce faire endéans les quinze jours
 " le propriétaire pourra, sans autre formalité, faire exécuter les ré-
 " parations nécessaires et récupérer le coût de celles-ci à charge du
 " présumé responsable. Tous frais, ainsi exposés par le propriétaire
 " seront immédiatement récupérables. Ils seront majorés d'un intérêt
 " de dix francs pour cent l'an jusqu'au jour du paiement complet,
 " outre les frais de justice et intérêts judiciaires s'il y a lieu.
- " - 3.7.4. Nettoyage de chantier. Les décombres et surplus de maté-
 " riaux devront être évacués dans le mois qui suit la fin des travaux.
 " Ils ne pourront, en aucun cas, être déposés ou abandonnés en quel-
 " qu'endroit que ce soit du site de Louvain la Neuve.
- " - 3.7.5. Tout ceci sans préjudice au règlement général de police
 " de la Commune d'Ottignies du vingt-trois novembre mil neuf cent soi-
 " xante-sept et plus particulièrement des articles 18, 19, 20 et 29 du
 " chapitre II consacré à la propreté et à l'hygiène de la voirie.

" ARTICLE QUATRE - INFRASTRUCTURES.

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

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

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

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

" ARTICLE CINQ - ACCESSION.

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

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

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

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

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

" ARTICLE SIX - STIPULATIONS DIVERSES.

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

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

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

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

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

" 6.5. Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

" ARTICLE SEPT - EXPROPRIATION.

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

" ARTICLE HUIT - TAXE DE RECUPERATION, INFRASTRUCTURES.

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

" En contrepartie de cette exonération, l'emphytéote versera
" au propriétaire la somme de trois millions cinq cent septante-deux
" mille francs (soit pour la parcelle 4031 : quatre cent trois
" mille cinquante francs), représentant
" sa participation forfaitaire aux frais d'infrastructures.

" Cette participation peut être payée en vingt annuités. La première échéance se payant ce
" jour pour un montant de cent cinquante-huit mille soixante francs
" (soit pour la parcelle 4031 : dix-sept mille huit cent trente-
" cinq francs), - - - - représentant conventionnellement la période
" du quinze septembre mil neuf cent septante-cinq au trente-et-un jan-
" vier mil neuf cent septante-six. Le solde sera payable le premier
" février de chaque année, suivant le tableau ci-annexé.

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

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

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

" ARTICLE QUATORZE.

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

" ARTICLE SEIZE - CESSION DU DROIT D'EMPHYTEOSE.

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

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

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

" ANNEXE - PARTICIPATION FORFAITAIRE AUX INFRASTRUCTURES.

	<u>4030-4031-4032-4033</u>	<u>4031</u>
" 1.2.76 - 31.1.77	421.496.- Fr	47.560.-Fr
" 1.2.77 - 31.1.78	421.496.- Fr	47.560.-Fr
" 1.2.78 - 31.1.79	421.496.- Fr	47.560.-Fr
" 1.2.79 - 31.1.80	421.496.- Fr	47.560.-Fr
" 1.2.80 - 31.1.81	421.496.- Fr	47.560.-Fr
" 1.2.81 - 31.1.82	395.134.- Fr	44.586.-Fr
" 1.2.82 - 31.1.83	395.134.- Fr	44.586.-Fr
" 1.2.83 - 31.1.84	395.134.- Fr	44.586.-Fr
" 1.2.84 - 31.1.85	395.134.- Fr	44.586.-Fr
" 1.2.85 - 31.1.86	395.134.- Fr	44.586.-Fr

" 1.2.86 - 31.1.87	359.879.- Fr	40.610.- Fr
" 1.2.87 - 31.1.88	359.879.- Fr	40.610.- Fr
" 1.2.88 - 31.1.89	359.879.- Fr	40.610.- Fr
" 1.2.89 - 31.1.90	359.879.- Fr	40.610.- Fr
" 1.2.90 - 31.1.91	359.879.- Fr	40.610.- Fr
" 1.2.91 - 31.1.92	313.621.- Fr	35.388.- Fr
" 1.2.92 - 31.1.93	313.621.- Fr	35.388.- Fr
" 1.2.93 - 31.1.94	313.621.- Fr	35.388.- Fr
" 1.2.94 - 31.1.95	313.621.- Fr	35.388.- Fr
" 1.2.95 - 14.9.95	196.013.- Fr	22.118.- Fr

ANALYSE DES PLANS.-

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

Le permis de bâtir suivant ces plans a été accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ottignies en sa séance du *deuxième jour de la séance*.

Aux présentes, sont demeurés annexés les plans suivants :

- LE PLAN NUMERO 10 figure le niveau rez-de-chaussée;
- LE PLAN NUMERO 11 figure le niveau un;
- LE PLAN NUMERO 12 figure le niveau deux;
- LE PLAN NUMERO 13 figure le niveau trois;
- LE PLAN NUMERO 14 figure les coupes AB-CD-EF-GG;
- LE PLAN NUMERO 15 figure les façades;
- LE PLAN NUMERO 16 figure le réseau d'égouttage.

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

La société coparante 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 *quatre août mil neuf cent septante cinq*.

Les plans ci-dessus sont analysés ci-après :

PLAN NUMERO DIX.-

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

On y remarque :

A./ DES PARTIES COMMUNES, étant :

- une cage d'escaliers extérieure;
- six gaines techniques.

B./ DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

- dix flats dénommés "AO.30", "AO.31", "AO.32", "AO.33", "AO.34", "AO.35" "AO.36", "AO.37", "AO.38" et "AO.39", comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

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

b) en copropriété et indivision forcée :

trois mille soixante / cent millièmes des parties communes.

- un appartement de deux chambres dénommé "A2.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier et d'armoires de rangement, sanitaires (une baignoire, un lavabo et un water-closet séparé), chambre numéro un et chambre numéro deux;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois mille neuf cent trente-cinq / cent millièmes des parties communes.

PLAN NUMERO ONZE.-

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau UN

On y remarque :

A./ DES PARTIES COMMUNES, étant :

- une cage d'escaliers extérieure;
- une coursive desservant les logements;
- six gaines techniques.

EXPLICATIONS RELATIVES A L'ARTICLE 577-10 DU CODE CIVIL

Le paragraphe 1 de cette disposition traite de l'opposabilité du règlement de copropriété et de l'acte de base, appelés par la loi "statuts", lesquels sont opposables au propriétaire et au locataire et/ou occupant par la simple transcription desdits actes à la Conservation des Hypothèques.

Cette formalité a été accomplie par le Notaire en son temps.

Les paragraphes 2 et 3 de l'article 577-10 prévoient que le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'Assemblée Générale sont déposés dans le local destiné à cette fin au siège de la copropriété, et peuvent être consultés sur place et sans frais par tout intéressé.

Le paragraphe 4 de l'article 577-10 prévoit ensuite ce qui suit :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée Générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables".

En clair, cette disposition édicte une règle de "réciprocité", suivant laquelle ceux à qui l'on peut opposer le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale peuvent également les opposer à ceux qui s'en prévalent envers eux.

De là, il faut définir à quelle personne le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale sont opposables.

La loi y répond comme suit :

"(...) A toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; Le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
2. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la

naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale".

On peut retenir de cette disposition que les décisions des assemblées générales et le règlement d'ordre intérieur sont opposables :

- * à tous les copropriétaires ayant le droit de vote aux assemblées générales ;
- * aux titulaires d'un droit personnel sur les lieux (locataire, occupant ...) à condition qu'ils aient connaissance de l'existence de ces règlements, soit lors de la conclusion du bail, soit, en cas de modification au cours de celui-ci, par une communication faite par lettre recommandée.

En pratique :

- * L'opposabilité aux copropriétaires ne pose donc pas de problème .
- * En ce qui concerne les occupants, il suffit de le prévoir dans les baux ; C'est déjà le cas en ce qui concerne le pool.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un ensemble immobilier situé à OTTIGNIES (Louvain la Neuve) dans le lotissement de LA NOUAILLE consacré à l'habitation de étudiants de l'Université Catholique de Louvain la Neuve et à ériger sur un terrain contenant une superficie globale de quatre acres septante-huit centiares, terrain qui formera l'assiette de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE III.-

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577/bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut immobilier de l'ensemble régi par le présent règlement, lequel statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble ou ensemble immobilier.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence inaliénables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE QUATRIEME.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble régi par les présentes et aux détails de vie en commun lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'ensemble immobilier à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS.-

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUXIEME - STATUT DES BIENS.TITRE I - COPROPRIETE INDIVISEE ET PROPRIETE PRIVATIVE.ARTICLE QUATRE.-

L'ensemble immobilier régi par les présentes comporte des parties privatives, dont chacune appartient en propriété privative à un copropriétaire de l'ensemble immobilier régi par les présentes, la quote-part de terrain accessoire de l'élément privatif restant cependant la propriété de l'Université Catholique de Louvain, ainsi qu'il a été précisé dans l'acte de base, et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'ensemble régi par les présentes et à chacun d'eux pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées **flats et appartements**.

ARTICLE CINQ.-

Les parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes réparties entre les divers éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures, subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, résultant par suite de modifications ou de transférations quelconques faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier régi par les présentes ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotités attribuées à chaque élément privatif, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale à l'unanimité des voix.

Les parties communes se divisent en deux catégories :

PREMIERE CATEGORIE : Les parties communes générales dans le complexe, dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction.

DEUXIEME CATEGORIE : Les parties communes spéciales, qui appartiennent donc indivisément en copropriété aux copropriétaires de chacun de ces groupes.

Division des parties communes.

a) Les parties communes générales sont divisées en cent millièmes attribués aux propriétés privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

b) Les parties communes spéciales sont des parties communes servant à l'usage exclusif d'un groupe, notamment les livings, cuisines, sanitaires communs aux groupes de chambres.

ARTICLE SIX.-

Le tableau indiquant les quotités dans les parties communes jointes à chacun des éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes se trouve détaillé dans l'acte de base sus-visé.

ARTICLE SEPT.-

Chaque élément privatif comporte les parties constitutives de cet élément, à l'exclusion des parties communes et notamment : le plancher, parquet ou tous autres revêtements sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes, les fenêtres avec éventuellement leurs volets persiennes et garde-corps, les portes d'entrée de l'élément privatif donnant sur les parties communes générales ou spéciales, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures de ces éléments privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements muraux, la décoration intérieure; soit en résumé : tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'élément privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et coetera ...).

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité, à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, générales ou spéciales, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

ARTICLE HUIT.-

Les travaux de modification aux parties communes générales ou spéciales ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble ou ensemble intéressé et sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble régi par les présentes, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE NEUF.-

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble régi par le présent statut, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des chambres, des fenêtres, des garde-corps, éventuellement des volets et persiennes et, en général, de toutes les parties de l'ensemble immobilier visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE DIX.-

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection; si ces éléments sont établis à l'intérieur de l'élément privé, ils sont toujours administrés.

S'ils sont placés à l'extérieur, ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

L'ensemble immobilier régi par les présentes sera raccordé à la télédistribution. A ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Les frais y afférents sont de communauté générale. Il ne pourra être édifié d'antenne individuelle sur les toitures des bâtiments.

ARTICLE ONZE.-

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement ou à des cabinets de professions libérales.

Cette destination ne peut être modifiée par les copropriétaires qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble régi par les présentes.

SECTION XV - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DOUZE.-

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble.

Il est chargé de la surveillance générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de chambres remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE TREIZE.-

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Cette assemblée peut, si nécessaire, être scindée en deux groupes, l'un comprenant les copropriétaires des parties communes spéciales et qui est compétent pour toutes les questions d'intérêts particulières à ce groupe; l'autre réunissant les copropriétaires des parties

communes générales.

ARTICLE QUATORZE.-

L'assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires, sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE QUINZE.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année à Louvain-la-Neuve, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion annuelle obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt mille/cent millièmes; en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée est valablement convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE SEIZE.-

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par eux.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième convocation; mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-SEPT.-

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans les convocations.

Il faut exclure les points libellés DIVERS, à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

ARTICLE DIX-HUIT.-

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'élément intéressé.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, si le gérant avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, il sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, y compris le locataire, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'élément privatif, qu'il tient en location de lui.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables; ces derniers, représentés comme de droit, soit à un

usufruitier et à un nu-proprétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint ou par un de ses ascendants ou descendants dûment mandatés; lorsque la propriété appartient à un être moral, il sera représenté par ses représentants statutaires.

ARTICLE DIX-NEUF.-

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs, qui doivent tous trois être propriétaires d'éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes, et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de cent millièmes.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT.-

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de cent millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE VINGT-ET-UN.-

Il est tenu une liste de présence qui sera signée par les propriétaires assistant à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée conforme par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-DEUX.-

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire défaillant serait considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications des choses communes ou celles intéressant le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier régi par les présentes nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

ARTICLE VINGT-TROIS.-

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de cent millièmes dans les parties communes générales.

ARTICLE VINGT-QUATRE.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des propriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités (cent millièmes) composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel que soit le nombre de propriétaires ———— présents ou représentés, sauf ce qui est dit aux présentes concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-CINQ.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale, ces comptes devant obligatoirement indiquer le détail des recettes et charges communes de l'immeuble et leur répartition entre les copropriétaires.

Le gérant devra communiquer ces comptes un mois à l'avance aux copropriétaires.

Le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en formulant leurs propositions.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau avant l'assemblée les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Trimestriellement, le gérant doit en outre faire parvenir aux copropriétaires un compte comportant le relevé des dépenses de l'immeuble et le compte particulier du copropriétaire.

ARTICLE VINGT-SIX.-

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial et signés par le Président et les deux assesseurs.

Tout copropriétaire peut demander de consulter les procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui a la garde de ce registre ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

1. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-SEPT.-

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les charges communes aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration, des charges communes.

ARTICLE VINGT-HUIT.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : travaux et réparations urgents, travaux et réparations indispensables non urgents, réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE VINGT-NEUF.-

Réparations et travaux urgents.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE.-Réparations et travaux indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et deux assesseurs, qui forment ensemble le CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-ET-UN.-Travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant au moins vingt mille / cent millièmes et seront soumis à l'examen d'une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins quatre-vingt mille / cent millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité possédant les trois/quarts de la totalité des voix si ces copropriétaires s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système du chauffage doit être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous, les frais étant répartis entre tous.

ARTICLE TRENTE-DEUX.-

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés, pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de l'élément privatif à un mandataire habitant Louvain-la-Neuve, mandataire dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'élément privatif, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités les inconvénients résultant des travaux aux choses communes qui seront décidés d'après les règles énoncées ci-dessus.

B./ Impôts, responsabilité civile, charges.ARTICLE TRENTE-TROIS.-

A moins que les impôts relatifs à l'ensemble immobilier régi par les présentes ne soient établis directement sur chacune des propriétés privées, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE-QUATRE.-

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'ensemble immobilier régi par les présentes se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-CINQ.-

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C./ Recettes.ARTICLE TRENTE-SIX.-

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV - ASSURANCE, RECONSTRUCTION.
.....ARTICLE TRENTE-SEPT.-

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le dégât des eaux, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers; le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes, générales ou spéciales.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Les premières assurances seront contractées par la société comparante, elles devront être reprises ultérieurement par les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-HUIT.-

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE TRENTE-NEUF.-

Si un sinistre se produit, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires, désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel : le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) si le sinistre est total : l'indemnité doit être employée à la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément les intérêt au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

En cas de reconstruction de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sinistrée, les copropriétaires qui ne pourraient participer à la reconstruction seront tenus de céder aux autres copropriétaires dans le mois, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN.-

Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à la condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de

cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

CHAPITRE TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.-

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, ce règlement pouvant être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf ce qui est stipulé ci-après concernant la répartition des charges, laquelle section comme le présent article ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Les modifications devront figurer à leurs dates au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé livre de gérance, tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans le local de la gérance et être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le propriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I - ENTRETIEN.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.-

Les travaux de peinture aux façades de l'ensemble immobilier régis par les présentes, y compris la peinture des chassis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du

gérant, ces frais constituant une charge commune.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

Jardin: les plantations du jardin, comportant éventuellement des arbres, haies, pelouses et fleurs, seront entretenues à frais communs.

SECTION II - ASPLOT.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.-

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.-

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise spécialement les vélos et autres petits véhicules.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans les bâtiments; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE QUARANTE-SIX.-

Il ne pourra être fait dans les dégagements et paliers communs, aucun travail de ménage, tels que cirages de chaussures, brossages de tapis, literies, etc...

ARTICLE QUARANTE-SEPT.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.-

La présence d'animaux dans les bâtiments est strictement interdite; le fait de ne pas se conformer à cette stipulation entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes autres sanctions et notamment à l'expulsion de l'occupant contrevenant à cette stipulation.

SECTION IV - MORALITE, TRANQUILITE.ARTICLE QUARANTE-NEUF.-

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants devront toujours habiter l'ensemble régi par les présentes bourgeoisement, suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des locataires et de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., pick-up et radiovision est autorisé; toutefois, les occupants devront veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils ne puisse être entendu dans les autres parties privatives de l'immeuble.

S'il est fait usage dans les bâtiments d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radio-phoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les chambres, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE.-

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter les bâtiments bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement et à celui qui pourrait être édicté par l'Université de Louvain à l'égard des étudiants logés dans l'ensemble régi par les présentes, règlements dont les locataires devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN. -

Les copropriétaires et occupants doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V - CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.ARTICLE CINQUANTE-DEUX. -

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix, la participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Ces services sont assurés par fourniture de calories par une chaudière située dans l'immeuble construit sur la parcelle 4032.

Les frais de chauffage seront supportés pour moitié par chacun des ensembles immobiliers 4031 et 3032.

Les frais de chauffage à charge de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Les frais d'exploitation du service de l'ensemble seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX.ARTICLE CINQUANTE-TROIS. -

La destination des éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes est réglée à l'article onze.

Il ne pourra être établi dans les éléments privatifs aucun dépôt de marchandises, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie ou d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants par cette aggravation des risques.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE -

Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur les bâtiments concernant l'ensemble immobilier régi par les présentes

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des chantres ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée, indiquant

le nom de l'occupant.

SECTION VII - GERANCE.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.-

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs, propriétaires d'éléments privatifs régis par le présent règlement.

Le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier les personnes chargées de l'entretien des locaux.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibérera valablement si deux de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale des copropriétaires pour le temps déterminé par celle-ci, le gérant peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire étant fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.-

Le gérant veille au bon entretien de l'ensemble immobilier régi par les présentes, au bon fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

Le gérant surveille les personnes chargées du nettoyage et de l'entretien des locaux; il choisit et congédie ces personnes en leur donnant les ordres nécessaires; il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et travaux indispensables mais non urgents, ainsi que les travaux décidés par l'assemblée générale.

Le gérant a mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses et recettes communes, centraliser les fonds et les verser à qui de droit.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.-

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale des copropriétaires et leur soumet à son approbation; il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Ces comptes devront obligatoirement renseigner le détail des recettes et dépenses communes de l'ensemble immobilier avec les comptes particuliers de chacun.

Il enverra trimestriellement à chaque propriétaire, le relevé des recettes et dépenses communes du trimestre et le compte particulier du copropriétaire.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale et réparti entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale; à défaut de paiement, le gérant assignera le propriétaire défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de huit francs pour cent l'an, nets d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si les éléments privatifs appartenant aux propriétaires défaillants sont donnés en location, le gérant a délégation pour toucher directement des locataires le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION VII - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SOIXANTE. -

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges liées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes (sauf exception éventuelle déterminée au présent règlement).

Telles sont, notamment, les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, des salaires de personnes chargées du nettoyage des parties communes, les traitements du gérant, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et du remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance et coetera...

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN. -

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité des éléments privatifs seront également traitées comme charges communes générales ou spéciales; le gérant prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépens de la communauté; il pourra notamment faire exécuter dans les locaux privés toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses, en portant le coût aux copropriétaires de l'élément intéressé.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.-

La répartition proportionnelle des charges communes générales et spéciales, faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION IX - DISPOSITIONS GENERALES.ARTICLE SOIXANTE-TROIS.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, au sujet de l'interprétation du présent règlement, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.-

Le présent règlement sera transcrit en entier avec l'acte de base avec la minute précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'ensemble immobilier régi par les présentes, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Nivelles; à défaut de cette élection, le domicile de l'intéressé sera de plein droit réputé être élu dans l'ensemble immobilier régi par les présentes.

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

PROGRAMME JURIDIQUE.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DELAI DE LIVRAISON - RETARDS - INDEMNITES.-

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

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

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

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

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

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

REVISION DU PRIX.-

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

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

PAIEMENTS.-

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

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

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

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

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

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

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

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

ARBITRAGE.-

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

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

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

ASSURANCES.-

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

CHARGES COMMUNES ET PUBLIQUES.-

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

RECEPTIONS.-

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

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

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

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

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

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

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

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

verbal, qui consignera les déclarations dun délégué.

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

DELEGATION DE POUVOIRS.-

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

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

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

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

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

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

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COEMPHYTEOTES.-

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

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

ELECTION DE DOMICILE.-

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

DONT ACTE.

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

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

