

MF \* 92-5/base/lixon.bas  
L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-DEUX,  
Le vingt novembre.

Par devant le notaire Philippe JENTGES, de résidence à Wavre,

COMPARAISSENT :

1. L'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN, ayant son siège à Louvain-la-Neuve, place de l'Université, 1, ayant reçu la personnalité civile le premier juillet mil neuf cent septante par la publication au Moniteur belge de cette date de l'acte de constitution rédigé et publié en application de l'article deux de la loi du vingt-huit mai mil neuf cent septante, publiée au Moniteur belge du vingt-cinq juin mil neuf cent septante et modifiant la loi du douze août mil neuf cent onze, publiée au Moniteur belge des vingt et un et vingt-deux août mil neuf cent onze, modifiée tout d'abord par la loi du onze mars mil neuf cent cinquante-quatre, publiée au Moniteur belge du premier avril mil neuf cent cinquante-quatre, avec erratum paru dans le numéro 12-13 du même mois, modifiée ensuite par la loi du neuf avril mil neuf cent soixante-cinq, publiée au Moniteur belge du vingt-sept avril mil neuf cent soixante-cinq,

Ici représentée par :

Monsieur Jean-Marie LECHAT, directeur à l'Université Catholique de Louvain, demeurant à Wavre, section de Bierges, rue d'Angoussart.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par le Conseil d'Administration, aux termes d'une procuration reçue par le notaire Jentges, prénommé, du vingt-deux février mil neuf cent septante-huit, en application de l'article neuf du règlement organique de l'Université Catholique de Louvain publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept novembre mil neuf cent septante-six; procuration dont une expédition est demeurée annexée à un acte reçu par le notaire Jentges soussigné en date du vingt-sept février suivant; quel acte a été transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-huit mars suivant, volume 1732, numéro 18.

2. La société anonyme "LIXON S.A." ayant son siège social à Charleroi, section de Marchienne-au-Pont, rue des Chantiers, 60, inscrite au registre de commerce de Charleroi sous le numéro 2128, immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 401.722.926.

Constituée suivant acte du notaire Marcel Noirsent, ayant résidé à Monceau-sur-Sambre, le sept janvier mil neuf cent vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-six des mêmes mois et an, sous le numéro 1054 et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois par acte du notaire Ganty, de résidence à Charleroi, section de Mont-sur-Marchienne, en date du onze décembre mil neuf cent nonante, publié aux annexes du Moniteur belge du premier janvier mil neuf cent nonante et un sous le numéro 910101-400.

Ici représentée par deux administrateurs, suivant décision du Conseil d'Administration du vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt-huit, publiée à l'annexe du Moniteur belge du trente septembre suivant sous le numéro 880930-162, savoir :

mier  
illet.

DU 1900



1° Monsieur Pierre DUFRASNE, Administrateur, Président du Conseil d'Administration, avenue Jeanne, 21 à 1050 Bruxelles;

2° Monsieur Pierre Maurice DUFRASNE, Administrateur-délégué, ~~Onkerzestraat 122 à 9500 Grammont, U~~

LESQUELLES préalablement aux opérations faisant l'objet des présentes, ont exposé au notaire soussigné et l'ont requis d'acter ce qui suit :

## CHAPITRE I. EXPOSE.

### I. Description du terrain.

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

#### VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE.

##### A Louvain-la-Neuve :

Une parcelle de terrain cadastrée sixième division, section B, sous partie des numéros 65/5, 122 M 4 et 66 K 2, d'un contenance mesurée de dix-huit ares vingt-trois centiares sept dixmilliaires.

Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune et sous les références "Lot : CV2A - R-3 (105,30) au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur David de Radiguès, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, le quatorze août mil neuf cent nonante-deux, quel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

### II. Origine de propriété.

Le bien prédécrit a été acquis par l'Université Catholique de Louvain, à Leuven, savoir :

- la parcelle 31 a, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucent, ayant résidé à Wavre, le dix-sept février mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le treize mars suivant, volume 353, numéro 17, de Monsieur Carl Alice Arthur Domken, industriel, à Bruxelles; lequel en était propriétaire depuis plus de trente ans;

- les parcelles 28 et 32 d, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucent, susdit, le quinze mars mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-six mars suivant, volume 357, numéro 9, de Monsieur Jules César Jean Joseph Pierre, sans profession, à Ottignies; lequel en était propriétaire depuis plus de trente ans;

- la parcelle 27 b, a été acquise par l'Université Catholique de Louvain, à Leuven, de a. Madame Valentine Joseph Oscar Marie Ghislaine van Overbeke, sans profession, veuve de Monsieur Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt, à Bruxelles, b. Madame Marguerite Marie Camille Edouarde Josèphe Ghislaine de Hennin de Boussu Walcourt, épouse de Monsieur Gérard Baron Coppens d'Eeckenbrugge, à Korbeek-Lo, c. Mademoiselle Lucienne Eugénie Adèle Marie Joseph Ghislaine de Hennin de Boussu Walcourt, à Bruxelles, d. Mademoiselle Nicole Marie Thérèse Alfrède Josèphe Ghislaine de Hennin de Boussu Walcourt, à Sainte-Croix-lez-Bruges, e.

chemin d'Ebe-  
20, à 7050  
soeul.  
vo  
approuvé.

Y  
L  
B  
y  
A

Madame Marcelle Jeanne Marie Josèphe Ghislaine de Hennin de Boussu Walcourt, à Crainhem, f. Monsieur Etienne Guy Germaine Joseph Marie Ghislain de Hennin de Boussu Walcourt, assureur, à Bruxelles, g. Monsieur Yves Louise Arnold Marie Joseph Ghislain de Hennin de Boussu Walcourt, secrétaire général de société, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucant, prénommé, en date du dix-neuf août mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le onze octobre suivant, volume 408, numéro 23.

Les dites parcelles appartenaient originellement à Madame Marie Eugénie Louis Wauters de Besterfeld, douairière de Monsieur Oscar de Hennin de Boussu Walcourt, pour lui avoir été attribuées suivant acte de partage reçu par le notaire Le Cocq à Ixelles le six septembre mil huit cent septante-sept, transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-deux octobre suivant, volume 1146, numéro 42.

Madame Oscar de Hennin de Boussu Walcourt est décédée à Ixelles le seize décembre mil neuf cent vingt-huit, laissant pour héritiers légaux ses trois enfants, savoir : a) Monsieur Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt, b) Mademoiselle Marie de Hennin de Boussu Walcourt et c) Monsieur Maximilien de Hennin de Boussu Walcourt.

Par déclaration faite au greffe du tribunal de première instance séant à Bruxelles le vingt-sept décembre mil neuf cent vingt-huit, Monsieur Maximilien de Hennin de Boussu Walcourt a purement et simplement renoncé à la succession de sa mère, Madame Marie Wauters de Besterveld.

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

Monsieur Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt, en son vivant docteur en droit, est décédé intestat à Bruxelles le six avril mil neuf cent cinquante-quatre, époux de dame Valentine van Overbeke, prénommée, laissant pour seuls héritiers réservataires, ses sept enfants, étant Marguerite, Nicole, Marcelle, Etienne et Yves de Hennin de Boussu Walcourt, prénommés et Monsieur Guy Alfred Charles Joseph Marie Ghislain de Hennin de Boussu Walcourt, religieux bénédictin à Sosoye et Madame Lucienne Eugénie Adèle Marie Joseph de Hennin de Boussu Walcourt, religieuse, à Ganshoren; ces deux derniers ont renoncé à la succession de leur père suivant déclaration faite au greffe du tribunal de première instance à Bruxelles le vingt mai mil neuf cent cinquante-quatre.

Les époux Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt étaient mariés sous le régime de la communauté légale modifiée, aux

termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire De Roeck, à Bruxelles, le seize décembre mil neuf cent quatre.

Aux termes de l'article sixième du contrat de mariage prérappelé, les futurs époux s'étaient fait donation au profit du survivant en cas d'existence d'enfants, d'un quart en usufruit des biens dépendant de la succession du prémourant.

Mademoiselle Marie de Hennin de Boussu Walcourt, en son vivant célibataire, sans profession, est décédée à Ixelles le dix juillet mil neuf cent soixante-trois, sans laisser d'héritiers réservataires, ascendants ni descendants.

Par ses testament et codicille olographe en date du onze avril mil neuf cent cinquante-sept et dix-neuf juin mil neuf cent soixante-deux, déposé après accomplissement des formalités légales au rang des minutes du notaire Théodore Taymans, à Bruxelles, suivant acte de son ministère en date du trente et un juillet mil neuf cent soixante-trois, la défunte avait institué pour ses légataires universels, chacun pour un/ quart, ses quatre neveux et nièces, enfants de son frère prédécédé Emmanuel de Hennin de Boussu Walcourt, étant Marguerite, Etienne, Yves et Lucienne de Hennin de Boussu Walcourt, prénommés.

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

### III. Renonciation à accession.

1. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Jentges prénommé le trente mars mil neuf cent nonante-deux, à l'intervention du notaire Philippe Ganty, de résidence à Charleroi, section de Mont-sur-Marchienne, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt et un avril suivant volume 3953 numéro 3, l'Université Catholique de Louvain a autorisé la société LIXON S.A. a construire sur le terrain décrit ci-après et a renoncé au droit d'accession lui revenant en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un et suivants du Code Civil sur les constructions ainsi édifiées, lesquelles seront la propriété de la dite société LIXON S.A. à l'exclusion du sous-sol niveau -2 (parking public), des trottoirs du rez-de-chaussée et de la cage d'escalier et ascenseur numéro 4 publics qui seront la propriété de l'Université Catholique de Louvain.

Le terrain, objet de cette renonciation à accession, est décrit comme suit dans cet acte du trente mars mil neuf cent nonante-eux :

"Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

"A Louvain-la-Neuve :

"Une parcelle de terrain sise rue du Charnoy, cadastrée sixième division, section B, partie des numéros 65/5, 122 m4 et 66 k2, anciennement section B, partie des numéros 27 b, 28, 31 a et 32 d, d'une superficie mesurée de seize ares cinquante-trois centiares soixante-trois dixmilliaires.

"Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune et sous la référence "lot CV 2 A" au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur David de Radiguès,

géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, en date du douze septembre mil neuf cent nonante et un."

Cet acte précise en outre :

"3. Ces autorisations et renonciations dureront jusqu'à constitution au bénéfice de la société LIXON S.A. d'un droit de superficie sur les constructions dont il sera propriétaire : le propriétaire s'engage à faire procéder à la constitution de ce droit dans les quatre mois de la réalisation de la dalle brute du rez-de-chaussée."

2. Aux termes d'un acte reçu ce jour par le dit notaire Philippe Jentges et intervenu entre les parties aux présentes :

A. L'Université Catholique de Louvain a renoncé au droit d'accession lui revenant en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un et suivants du Code Civil, à savoir : niveau -3, suivant plan 02 joint à la demande de permis de bâtir et dont question ci-après : sur la partie des garages 01, 02, 03, 04, 05, 06, et 07 et sur la partie de la cave 11 à construire sur le terrain contigu, propriété de l'Université Catholique de Louvain (ces parties teintées en jaune au dit plan annexé au dit acte);

B. L'Université Catholique de Louvain et la société LIXON S.A. ont précisé qu'étaient exclus de la renonciation à accession prévautée du trente mars mil neuf cent nonante-deux :

- niveau -1, suivant plan 04 prévauté : les garages 1 à 6, devant être la propriété de l'Université Catholique de Louvain.

C. Les comparants ont convenu de ne pas recourir au droit de superficie mais à un droit d'emphytéose, à constituer sur le "nouveau sous-sol", soit celui situé au niveau -3 décrit sub I de l'exposé.

3. Cet acte précise encore ce qui suit, ici textuellement reproduit :

"3. Les constructions à ériger par la société LIXON S.A. seront sa propriété, en vertu de l'acte de renonciation à accession du trente mars mil neuf cent nonante-deux et du présent acte et de l'acte d'emphytéose à intervenir, à l'exception de ce qui en est exclu, à savoir :

"- le "sous-sol niveau -2 (parking public)",

"- "des trottoirs du rez-de-chaussée",

"- "de la cage d'escalier et ascenseur numéro 4 publics..."

"- des garages 1 à 6 au niveau -1,

"ces biens exclus des renonciations à accession et du droit d'emphytéose devant devenir, au fur et à mesure de leur construction, propriété de l'Université Catholique de Louvain et tous les autres biens à construire devant devenir, au fur et à mesure de leur construction, la propriété de la s.a. LIXON S.A.

"4. Dans l'acte octroyant le droit d'emphytéose, il sera mis fin aux renonciations à accession et simultanément l'Université Catholique de Louvain accordera le dit droit d'emphytéose à la s.a. LIXON S.A., la volonté des

du me  
à l'act.



comparantes étant que l'extinction des renonciations à accession et que la naissance du dit droit d'emphytéose soient simultanées de sorte que le droit de propriété sur les constructions existantes n'entre pas dans le patrimoine de l'Université Catholique de Louvain, propriétaire du fonds (étant entendu que le droit de propriété sur les biens exclus des renonciations à accession sera acquis à l'Université Catholique de Louvain au fur et à mesure de leur construction), et ce, afin de soumettre au régime de l'emphytéose les biens devant être la propriété de la s.a. LIXON S.A.

"5. La s.a. LIXON S.A. sera libre d'aliéner les biens qu'elle construira et qui seront sa propriété à l'exception du niveau -1 pour lequel un droit de préférence est reconnu à l'Université Catholique de Louvain, droit de préférence que l'Université Catholique de Louvain pourra librement céder à quiconque.

"6. a) Afin de, notamment, permettre à la société LIXON S.A. d'aliéner ces biens par lots privatifs, ayant chacun une quotité dans les parties communes, les comparantes soumettront, par un acte de base qu'elles dresseront ensemble, ces biens au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

"b) L'emphytéose constituera une partie commune dont une quotité sera affectée à chaque lot privatif.

"7. Le droit de propriété de la société LIXON S.A., ou de ses ayants droit, sera un droit temporaire en ce sens que ce droit s'éteindra simultanément avec le droit d'emphytéose.

"A la fin de l'emphytéose, pour quelque cause que ce soit, l'Université Catholique de Louvain deviendra propriétaire, de plein droit, et sans indemnité, sauf les éventuelles indemnités à prévoir au contrat d'emphytéose, des constructions alors existantes, lesquelles devront devenir sa propriété, libre de tous droits réels ou personnels quelconques."

#### IV. Droit d'emphytéose.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Jentges, soussigné, en date de ce jour, les comparantes ont résilié les dites renonciations à accession et l'Université Catholique de Louvain a concédé sur le terrain prédécrit sub I de l'exposé un droit d'emphytéose ayant pris cours le même jour pour se terminer après nonante-neuf ans à compter du même jour, ou avant cette échéance dans certains cas prévus au dit acte.

Cet acte, aux termes duquel la société comparante est dénommée "l'emphytéote" et l'Université Catholique de Louvain "le propriétaire", contient notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit :

#### "I. EXPOSE.

"1. La comparante d'une part est propriétaire, pour l'avoir acquis comme dit ci-après, du bien suivant :

"Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

"A Louvain-la-Neuve :

"Une parcelle de terrain cadastrée sixième division, section B, sous partie des numéros 65/5, 122 M 4 et 66 K 2, d'un contenance mesurée de dix-huit ares vingt-trois centiares sept dixmillièmes.

"Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune et sous les références "Lot : CV2A - R-3 (105,30) au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur David de Radiguès, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, le quatorze août mil neuf cent nonante-deux, quel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

"2. Origine de propriété.

"Le bien prédécrit a été acquis par l'Université Catholique de Louvain, à Leuven, savoir :

(On omet).

"3. Cette parcelle a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré au propriétaire par le Collège Echevinal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, le dix-sept octobre mil neuf cent nonante et un et approuvé par le dit Collège en sa séance du dix octobre mil neuf cent nonante et un.

"4. Le bénéficiaire reconnaît avoir reçu avant ce jour, copie du dit permis de bâtir.

"5. Le bénéficiaire a manifesté l'intention de construire sur le terrain prédécrit un immeuble à rez-de-chaussée commercial, étages de logements et trois niveaux en sous-sol.

"6. a) Par acte reçu le trente mars mil neuf cent nonante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles le vingt-et-un avril suivant volume 3953 numéro 3, le propriétaire a autorisé le bénéficiaire à construire et a renoncé, au profit du bénéficiaire, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante-et-un et suivants du Code Civil, sur les constructions qui seront édifiées par le bénéficiaire, lesquelles constructions seront la propriété de ce dernier, à l'exclusion "du sous-sol niveau -2 (parking public), des trottoirs du rez-de-chaussée et de la cage d'escalier et ascenseur numéro 4 publics qui seront la propriété de l'Université Catholique de Louvain."

"Le terrain, objet de cette renonciation a accession, est décrit comme suit dans cet acte du trente mars mil neuf cent nonante-deux :

"Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

"A Louvain-la-Neuve :

"Une parcelle de terrain sise rue du Charnoy, cadastrée sixième division, section B, partie des numéros 65/5, 122 m4 et 66 k2, anciennement section B, partie des numéros 27 b, 28, 31 a et 32 d, d'une superficie mesurée de seize ares cinquante-trois centiares soixante-trois dixmillièmes.

"Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune et sous la référence "lot CV 2 A" au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur David de Radiguès, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, en date du douze septembre mil neuf cent nonante et un.

"Cet acte stipule également que ces autorisation et renonciation dureront jusqu'à la constitution au bénéfice de la société LIXON S.A. d'un droit de superficie à constituer dans les quatre mois de la réalisation de la dalle brute du rez-de-chaussée.

"7. Les parties ont convenu que, suivant les plans dessinés par l'Atelier d'Architectes-urbanistes Associés s.c., avenue F.B. Verboven, 27, à 1160 Bruxelles, :

"- plan 04, niveau -1 : les garages 1 à 6 devaient être la propriété de l'Université Catholique de Louvain.

"- plan 02, niveau -3 : LIXON S.A. doit devenir propriétaire de la partie des garages 1 à 7, et de la partie de la cave 11 à construire sur la bande de terrain teintée en jaune au dit plan, propriété de l'Université Catholique de Louvain en vertu de ce qui est dit ci-avant sub 2.

"8. Le droit de superficie dont question au dit acte sera remplacé par un droit d'emphytéose.

"9. En conséquence de ce qui précède, par acte reçu ce jour, antérieurement au présent acte :

"- les comparantes ont exclu de la renonciation à accession du trente mars mil neuf cent nonante-deux, les garages 1 à 6 à construire et situés au niveau -1 sur plan 04 cité sub 7 ci-avant, ces garages devant, dès leur construction, être la propriété de l'Université Catholique de Louvain;

"- l'Université Catholique de Louvain a renoncé au droit d'accession sur les constructions (partie des garages 1 à 7 et partie de la cave 11) à ériger par LIXON S.A. au niveau -3 suivant plan 02 cité sub 7 ci-avant. Par suite ces constructions seront, dès leur édification, la propriété de LIXON S.A.;

"- les comparantes ont convenu, de plus, de ne pas recourir au droit de superficie, comme prévu à l'acte du trente mars mil neuf cent nonante-deux, mais à un droit d'emphytéose à constituer sur le "nouveau sous-sol" du terrain prédécrit, soit celui situé au niveau -3, décrit sub 1 de l'exposé; les constructions devant appartenir à l'Université Catholique de Louvain seront exclues de cette emphytéose.

"10. Cet acte précise encore ce qui suit, ici textuellement reproduit :

"3. Les constructions à ériger par la société LIXON S.A. seront sa propriété, en vertu de l'acte de renonciation à accession du trente mars mil neuf cent nonante-deux et du présent acte et de l'acte d'emphytéose à intervenir, à l'exception de ce qui en est exclu, à savoir :

"- le "sous-sol niveau -2 (parking public)",  
"- "des trottoirs du rez-de-chaussée",  
"- "de la cage d'escalier et ascenseur numéro 4 publics..."

"- des garages 1 à 6 au niveau -1,  
"ces biens exclus des renonciations à accession et du droit d'emphytéose devant devenir, au fur et à mesure de leur construction, propriété de l'Université Catholique de Louvain et tous les autres biens à construire devant



devenir, au fur et à mesure de leur construction, la propriété de la s.a. LIXON S.A.

""4. Dans l'acte octroyant le droit d'emphytéose, il sera mis fin aux renonciations à accession et simultanément l'Université Catholique de Louvain accordera le dit droit d'emphytéose à la s.a. LIXON S.A., la volonté des comparantes étant que l'extinction des renonciations à accession et que la naissance du dit droit d'emphytéose soient simultanées de sorte que le droit de propriété sur les constructions existantes n'entre pas dans le patrimoine de l'Université Catholique de Louvain, propriétaire du fonds (étant entendu que le droit de propriété sur les biens exclus des renonciations à accession sera acquis à l'Université Catholique de Louvain au fur et à mesure de leur construction), et ce, afin de soumettre au régime de l'emphytéose les biens devant être la propriété de la s.a. LIXON S.A.

""5. La s.a. LIXON S.A. sera libre d'aliéner les biens qu'elle construira et qui seront sa propriété à l'exception du niveau -1 pour lequel un droit de préférence est reconnu à l'Université Catholique de Louvain, droit de préférence que l'Université Catholique de Louvain pourra librement céder à quiconque.

""6. a) Afin de, notamment, permettre à la société LIXON S.A. d'aliéner ces biens par lots privatifs, ayant chacun une quotité dans les parties communes, les comparantes soumettront, par un acte de base qu'elles dresseront ensemble, ces biens au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

""b) L'emphytéose constituera une partie commune dont une quotité sera affectée à chaque lot privatif.

""7. Le droit de propriété de la société LIXON S.A., ou de ses ayants droit, sera un droit temporaire en ce sens que ce droit s'éteindra simultanément avec le droit d'emphytéose.

""A la fin de l'emphytéose, pour quelque cause que ce soit, l'Université Catholique de Louvain deviendra propriétaire, de plein droit, et sans indemnité, sauf les éventuelles indemnités à prévoir au contrat d'emphytéose, des constructions alors existantes, lesquelles devront devenir sa propriété, libre de tous droits réels ou personnels quelconques."

## "II. RESILIATION DES RENONCIATIONS A ACCESSION.

### "CONDITIONS SUSPENSIVES.

"1. Comme il est dit sub 10 de l'exposé ci-avant, la résiliation des deux renonciations à accession prévantées et la constitution du droit d'emphytéose au profit de la s.a. LIXON S.A. doivent être simultanées, et ce, afin d'éviter que le droit de propriété sur les propriétés existantes qui font l'objet de ces renonciations entre dans le patrimoine de l'Université Catholique de Louvain et afin de soumettre au régime de l'emphytéose les biens devant être la propriété de la s.a. LIXON S.A.

"2. Dès lors, et sous la condition suspensive de la constitution du droit d'emphytéose dont question sub III,

*sième feuillet.*



les comparantes déclarent résilier purement et simplement les renonciations au droit d'accession consenties par l'Université Catholique de Louvain à la s.a. LIXON S.A., aux termes des actes prévautés du trente mars mil neuf cent nonante-deux et de ce jour, étant précisé pour autant que de besoin que le droit de propriété sur les biens exclus de ces renonciation à accession sera acquis à l'Université Catholique de Louvain au fur et à mesure de leur construction, ces biens étant :

- "- le sous-sol niveau -2 (parking public);
- "- les trottoirs du rez-de-chaussée;
- "- la cage d'escalier et ascenseur numéros 4 publics;
- "- les garages 1 à 6 au niveau -1.

"3. Le droit d'emphytéose constituée ci-après sub III l'est sous la condition suspensive de la résiliation des dites renonciations à accession.

"III. EMPHYTEOSE.

"Cet exposé fait, les comparantes ont convenu, sous la conditions suspensive énoncée sub II, 2, ce qui suit :

"ARTICLE UN. OBJET DU CONTRAT.

"1.1. Nature du droit.

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

"Ce droit est accordé sur le bien décrit en 1.2.

"1.2. Bien sur lequel porte ce droit.

"1.2.1. Identification et description.

"VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE.

"A Louvain-la-Neuve :

"Une parcelle de terrain cadastrée sixième division, section B, sous partie des numéros 65/5, 122 M 4 et 66 K 2, d'un contenance mesurée de dix-huit ares vingt-trois centiares sept dixmillièmes.

"Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune et sous les références "Lot : CV2A - R-3 (105,30) au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur David de Radiguès, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, le quatorze août mil neuf cent nonante-deux, quel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

"Comme dit à l'exposé :

"- le droit d'emphytéose est constitué sur le nouveau sous-sol, soit le niveau -3.

"- sont exclus de l'emphytéose les biens devant appartenir à l'Université Catholique de Louvain, à savoir :

- "- le "sous-sol niveau -2 (parking public)",
- "- les "trottoirs du rez-de-chaussée",
- "- les "cage d'escalier et ascenseur numéro 4 publics",
- "- les garages 1 à 6 au niveau -1.

"1.2.2. Garantie.

"Le bien décrit à l'article 1.2.1. 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, actives et passives qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts apparents ou cachés et sans pouvoir réclamer de ces chefs une modification au canon emphytéotique.

"1.2.3. Origine de propriété.

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

"En ce qui concerne l'origine de propriété, il est renvoyé à ce qui est dit sub 2 de l'exposé.

"1.2.4. Destination du terrain.

"Le terrain est destiné à la construction d'un immeuble devant comporter trois sous-sols, un rez-de-chaussée commercial et cinq étages d'appartements.

"1.2.5. Destination du site.

"Le bien décrit ci-dessus fait partie du site de Louvain-la-Neuve. L'emphytéote déclare bien connaître la destination du site et les dispositions de la loi du vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-neuf, relative au financement et à l'acquisition des terrains par l'Université Libre de Bruxelles et par l'Université Catholique de Louvain, publiée au Moniteur belge du vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-neuf, modifiée par l'arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent septante-sept, publié au Moniteur belge du deux juillet suivant.

"1.2.6. Utilisation du tréfonds.

"L'emphytéote accepte que le propriétaire se réserve le droit d'utiliser le tréfonds aux fins d'aménagement du site et ce, sans préjudice à l'application des articles treize cent quatre-vingt-deux et suivants du Code Civil.

"Ce droit comportera notamment celui d'y établir des installations permanentes et celui de passage et d'appui pour les conduites, tuyauteries, câbles et raccordements divers nécessaires au service du site ou des fonds voisins de celui décrit à l'article 1.2.1. ci-dessus.

"1.2.7. Charges foncières.

"Le propriétaire déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge du bien objet des présentes et des biens constituant le site de Louvain-la-Neuve le droit de passage et d'appui pour les conduites, tuyauteries, câbles et raccordement divers nécessaires au service du site.

"1.2.8. Voiries piétonnes.

"L'emphytéote accepte dès à présent que les voiries piétonnes prévues aux plans de lotissement et d'aménagement dont question sub 7.2. et 7.3. puissent être éventuellement modifiées en raison des modifications du nombre ou de la contenance des lots.

"Ces modifications éventuelles seront sans conséquences sur la superficie et la configuration du bien décrit à l'article 1.2.1. ci-dessus.

"ARTICLE DEUX. DUREE DU CONTRAT.

"2.1. Le présent contrat prend cours ce jour.

"2.2. Le présent contrat prend fin :

"2.2.1. à son expiration, après nonante-neuf ans, à compter de ce jour;

"2.2.2. au moment où, de commun accord, les parties décident d'y mettre fin, dans l'hypothèse des articles 3.3.2. et 3.3.3.

"2.2.3. à la demande de l'emphytéote au cas où le propriétaire n'aurait pas fait droit, dans l'année de celle-ci, à sa demande formulée, en vertu des articles 3.3.2. et 3.3.3.

"2.2.4. à la demande du propriétaire, au cas où la destination du terrain serait modifiée par décision des autorités publiques et, que par l'effet de cette modification, cette destination ne serait plus conforme à la destination précisée aux articles 1 et 3.1. du présent acte.

"2.2.5. à tout moment, si l'emphytéote modifie sans autorisation écrite et préalable du propriétaire la destination du bien mieux précisée aux articles 1.2.4. et 3.1. du présent contrat.

"2.2.6. par décision de justice, dans les cas prévus à l'article 3.12. du présent contrat.

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

"3.1. Sur le terrain décrit à l'article un ci-dessus, l'emphytéote construira à ses frais un immeuble composé d'une part de trois sous-sols, dont deux niveaux de parcage et un niveau dont la destination reste à fixer, et d'autre part d'un rez-de-chaussée commercial et de cinq étages.

"L'emphytéote construira cet immeuble en plusieurs phases :

"- phase I : les trois sous-sols, le rez-de-chaussée commercial et cinq étages d'appartements étant le Pavillon I, sections A, B, C, D;

"- phases ultérieures à faire en une ou plusieurs phases: pavillon II, sections E, F et Pavillon III, sections G, H.

"Le propriétaire déclare avoir eu connaissance avant ce jour des plans de constructions et, en conséquence, avoir connaissance de ce programme de construction.

"La construction sera terminée au plus tard le trente et un décembre mil neuf cent nonante-cinq.

"La destination de la construction sera conforme ainsi que s'y engage l'emphytéote aux prescriptions urbanistiques dont question à l'article sept.

"L'emphytéote prendra à sa charge les risques et les dommages éventuels nés de la nature ou de la configuration du terrain et du sous-sol de la parcelle décrite à l'article un ci-dessus.

"L'emphytéote aura la propriété des constructions immobilières érigées par lui. A cette fin, le propriétaire renonce à l'accession pendant la durée du présent contrat, sauf quant aux biens devant être la propriété de l'Université Catholique de Louvain et cités ci-avant sub 1.2.1.

"3.2. L'emphytéote ne pourra prendre, concernant les constructions immobilières érigées sur le terrain décrit à l'article un ci-dessus, aucun engagement susceptible de se

prolonger au-delà du terme prévu à l'article 2.2.1. ci-dessus.

"3.3. Cession du droit.

"3.3.1. Sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa trois du présent article, l'emphytéote pourra céder son droit d'emphytéose tel qu'il est constitué par le présent acte. S'il le cède, il fera connaître au propriétaire le nom et l'adresse du cessionnaire, par lettre recommandée postée au minimum vingt jours avant la date prévue pour l'acte de cession.

"A partir de l'acte authentique de cession, accompli dans les conditions prévues ci-dessus, l'emphytéote sera dégagé à l'égard du propriétaire, de toutes les obligations découlant du contrat cédé et postérieures à la cession.

"Cependant, si l'emphytéote destine la parcelle ci-dessus décrite à la construction d'immeubles à vendre à des tiers, il ne pourra céder son droit à un autre constructeur qui reprendrait pour son compte l'opération projetée par l'emphytéote, sans l'accord du propriétaire. Cet accord exprès du propriétaire 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.

"3.3.2. Au cas où l'emphytéote voudrait céder son droit, le propriétaire s'engage, si l'emphytéote le lui demande, à mettre fin au présent contrat par anticipation et de commun accord et à accorder au tiers désigné par l'emphytéote, un nouveau droit d'emphytéose sur le même bien et aux mêmes conditions, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

"Le propriétaire ne pourra refuser de faire droit à cette demande que s'il justifie de son intention de disposer lui-même du bien pour ses propres besoins.

"Ce refus entraînera pour lui l'obligation à l'expiration du contrat de payer à l'emphytéote la valeur vénale à dire d'experts des constructions, plantations et aménagements régulièrement effectués par ce dernier.

"En outre, à condition de notifier sa volonté au propriétaire dans les trois mois du refus de celui-ci, l'emphytéote pourra exiger qu'il soit mis fin, par anticipation, au contrat et que le propriétaire l'indemnise de la manière prévue au paragraphe ci-dessus.

"3.3.3. Les donataires, successeurs et légataires de l'emphytéote disposent pendant deux ans, à partir du moment où ils sont devenus emphytéotes, de la faculté de demander, à leur profit, le bénéfice de la disposition de l'article 3.3.2.

"3.3.4. Les frais relatifs aux résiliations anticipées prévues aux articles 3.3.2. et 3.3.3. ci-dessus, seront à charge de l'emphytéote.

"3.3.5. Les articles 3.3.2. et 3.3.3. ne s'appliqueront pas au cessionnaire autorisé en vertu du troisième alinéa de l'article 3.3.1.

"3.4. Canon emphytéotique.

"Le droit d'emphytéose est consenti 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 100 (base mil neuf cent septante et un) le canon est de six francs le mètre carrés, soit pour mille huit cent vingt-trois mètres carrés sept décimètres carrés, une somme de dix mille neuf cent trente-huit francs.

"Il est payable anticipativement le premier février de chaque année et pour la première fois, présentement, pour la période couvrant ce jour au trente et un janvier prochain inclus, un montant de quatre mille trois cent soixante francs.

"Le montant annuel est fonction de l'indice du mois précédant celui de l'échéance soit l'indice du mois de janvier.

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

"A défaut d'accord entre les parties sur le mode de calcul de cette évolution, chaque partie pourra saisir les tribunaux en vue de faire statuer sur ses prétentions.

"Toutefois, il est expressément convenu que l'augmentation annuelle de la redevance a été et sera plafonnée à trente centimes l'an le mètre carré, soit cinq pour-cent du canon à l'indice 100 (base mil neuf cent septante et un).

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

"3.6. L'emphytéote s'engage à entretenir le bien décrit à l'article un et les constructions, plantations et ouvrages qu'il aura réalisés. A cet effet, il prendra notamment en charge tant les grosses réparations que celles d'entretien.

"3.7. L'emphytéote conclura des contrats d'assurance contre le risque d'incendie pour permettre la réparation des constructions en cas de sinistre partiel et pour permettre leur reconstruction en cas de sinistre total.

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

"3.8. Dans le mois de l'occupation des lieux, l'emphytéote transmettra au propriétaire une copie certifiée conforme par l'assureur, des contrats d'assurance pris conformément aux obligations ci-dessus.

"3.9. L'emphytéote est responsable à titre personnel des entreprises qu'il charge de tous travaux à réaliser sur son terrain. Il veillera en conséquence, dans son cahier des charges, à imposer aux entrepreneurs notamment les obligations suivantes :

"3.9.1. Terres à provenir des déblaiements.

"L'emphytéote ne pourra déposer les terres à provenir de déblaiements et terrassements, sur les terrains appartenant au propriétaire sans l'autorisation préalable et écrite de ce dernier.

"3.9.2. Clôture.

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

"3.9.3. Matériaux de construction.

"Les matériaux de construction et le matériel d'entreprise ne pourront être déposés sur le terrain voisin pas davantage que sur les rues ou trottoirs lesquels doivent rester constamment libres pour la circulation des véhicules ou des piétons, sauf autorisation préalable des titulaires de droit réel ou des pouvoirs publics.

"3.9.4. Dégâts à la voirie.

"L'emphytéote est responsable des dégâts causés à la voirie ou à son équipement, face au terrain décrit à l'article un, à raison des travaux entrepris par lui sur ce terrain.

"3.9.5. Nettoyage du chantier.

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

"3.9.6. Tout ceci sans préjudice au règlement général de police de la commune d'Ottignies du vingt-trois novembre mil neuf cent soixante-sept et plus particulièrement des articles dix-huit, dix-neuf, vingt, vingt-huit et vingt-neuf du chapitre II consacré à la propreté et à l'hygiène de la voirie.

"3.10. L'emphytéote assurera à l'égard des voisins, toutes les obligations qui, en vertu des lois et règlements, incombent au propriétaire d'un fonds.

"3.11. Empiètement, usurpation.

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

"3.12.1. Au cas où l'emphytéote ne respecterait pas les obligations mises à sa charge par le présent contrat, le propriétaire sera en droit d'obtenir des dommages et intérêts, voire en outre la résolution du contrat selon le droit commun.

"3.12.2. De plus, si bien que mis en demeure, l'emphytéote s'abstient de mettre fin à un comportement fautif dans son chef ou dans celui d'un de ses ayants-cause, il sera redevable de plein droit, à l'expiration du délai indiqué dans la sommation et tant que durera l'infraction, d'une indemnité journalière forfaitaire équivalente à vingt pour-cent du canon annuel avec un minimum de mille francs.

"3.12.3. Si le paiement des sommes prévues à l'article 3.4. ci-dessus n'était pas effectué à l'expiration d'un délai de quinze jours à dater de son échéance fixée à l'article précité, troisième alinéa, l'emphytéote sera

redevable, de plein droit et sans mise en demeure préalable, par la seule survenance du fait, d'intérêts calculés au taux de trois pour-cent au-dessus du taux d'intérêt légal en matière civile existant à la date de l'échéance précitée, et au prorata du nombre de jours écoulés depuis la dite échéance jusqu'à la date du paiement intégral par l'emphytéote.

"ARTICLE QUATRE. FIN DU CONTRAT - ACCESSION.

"4.1. Au moment où le présent contrat prendra fin, le propriétaire accédera aux constructions, plantations et aménagements régulièrement établis par l'emphytéote, sans préjudice aux dispositions de l'article 4.3. ci-dessous.

"4.2. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.1. cette accession sera gratuite, sans préjudice à l'application du troisième alinéa de l'article 3.3.2. et de l'article 3.3.3.

"4.3. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.2., c'est-à-dire au cas où les parties décident de mettre fin au présent contrat de commun accord et par anticipation, le propriétaire renonce, au profit de l'emphytéote, à accéder à la propriété des constructions érigées par celui-ci.

"4.4. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.4., le propriétaire paiera à l'emphytéote la contre-valeur des constructions, plantations et aménagements régulièrement réalisés en vertu de l'article 3.1. Cette valeur étant calculée selon les règles applicables aux expropriations pour cause d'utilité publique.

"Il remboursera à l'emphytéote la partie non amortie (en vingt ans) de la participation aux charges d'infrastructures supportée par celui-ci.

"4.5. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.3., le propriétaire accordera à l'emphytéote une indemnité égale à la valeur vénale en vente publique fixée à dires d'experts, des constructions, plantations et aménagements régulièrement réalisés en vertu de l'article 3.1.

"4.6. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.6., le propriétaire accordera à l'emphytéote une somme égale à la valeur vénale en vente publique fixée à dire d'expert, des dits constructions, plantations et aménagements régulièrement établis, diminuée des dommages et intérêts dus en vertu de l'article 3.12.2.

"4.7. Dans tous les cas où le propriétaire serait tenu au paiement d'une indemnité, ce paiement interviendra dans les quatre mois de la fin du droit d'emphytéose.

"ARTICLE CINQ. INFRASTRUCTURES.

"5.1. Le propriétaire informe l'emphytéote que les travaux de voirie et d'égouttage ont été réalisés par les soins de l'entreprise adjudicataire de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et que les réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité ont été placés par les soins des entreprises concessionnaires de la même commune.

"Le propriétaire rappelle à l'emphytéote que les différentes demandes de raccordement doivent être introduites dès à présent par les soins de l'emphytéote auprès des régies concernées.



"5.2. L'emphytéote déclare que la voirie et les réseaux de distribution ci-dessus décrits, lui sont bien connus, pour en avoir reçu les plans. Il prendra à sa charge tous les travaux quelconques restant à réaliser au profit de la parcelle prédécrite et notamment le raccordement des bâtiments à ériger, aux égouts, aux voiries, aux réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité déjà existants et, s'il y a lieu, la création de voiries intérieures. Il prendra également à sa charge l'aménagement consécutif du terrain.

"L'emphytéote prendra de plus à sa charge l'organisation du chantier de construction, la création et l'entretien des voies d'accès et des raccordements divers de celui-ci à la voirie existante. Ceux-ci seront exécutés conformément aux règles de l'art et aux prescriptions édictées en la matière par l'autorité publique ou par le propriétaire.

"ARTICLE SIX. IMPOTS, TAXES, FRAIS.

"6.1. Imposition.

"Durant toute la durée de l'emphytéose, l'emphytéote supportera le précompte immobilier, les taxes de voiries, d'égouts et tout impôt quelconque mis ou à mettre sur le bien prédécrit et les constructions et immeubles qui seraient éventuellement établis, sous réserve de ce qui est dit ci-après sous l'article 6.2. au sujet du règlement des taxes de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, en matière d'infrastructures.

"6.2. Charges d'infrastructure.

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

"6.3. Frais.

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

"Toutes les sommes dues par l'emphytéote au propriétaire sont payables au compte 091-0016042-66 d'INESU auprès du Crédit Communal de Belgique, le propriétaire se réservant le droit de fixer ultérieurement d'autres modalités de paiement qu'il portera à la connaissance de l'emphytéote.

"ARTICLE SEPT. DECLARATIONS RELATIVES A L'URBANISME.

"7.1. Déclaration.

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

"Les comparants déclarent avoir connaissance de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux organique de

l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante et des arrêtés d'exécution de ces lois, ainsi que du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

"7.2. Plan particulier d'aménagement.

"Le propriétaire déclare que le bien prédécrit est situé dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent septante-quatre.

"7.3. Constructions.

"Aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur le bien prédécrit à l'article 1.2.1. tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

"ARTICLE HUIT. EXPROPRIATION.

"En cas d'expropriation, l'emphytéote ne pourra réclamer aucune indemnité au propriétaire et ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante.

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

"ARTICLE NEUF. ELECTION DE DOMICILE, NOTIFICATIONS.

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

"9.2. Toutes les notifications prévues au présent contrat sont valablement faites par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

"ARTICLE DIX. CERTIFICAT D'IDENTITE.

"Le notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces officielles requises par la loi, être telle qu'elle est ci-dessus mentionnée, l'identification de l'emphytéote.

"ARTICLE ONZE. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

"Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors et à l'occasion de la transcription des présentes.

"Toutefois, le propriétaire se réserve le droit de prendre en vertu des présentes et aux frais de l'emphytéote, une inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date, conformément à l'article trente-six, second alinéa de la loi du seize décembre mil huit cent cinquante et un, et ce, dans le cas où l'emphytéote ne remplirait pas toutes les obligations qu'il a contractées aux termes du présent acte.

"L'emphytéote a, à cet effet, déclaré constituer pour mandataire spécial, le propriétaire, à qui il donne tous pouvoirs de pour lui et en son nom, hypothéquer à son profit, les biens prédécrits et leurs accessoires, pour sûreté des sommes restées dues et des obligations contractées aux présentes, trois années d'intérêts à dix francs pour-cent l'an dont la loi conserve le rang et quinze pour-cent pour accessoires, le tout aux frais de l'emphytéote.

"ARTICLE DOUZE. MENTIONS D'ORDRE FISCAL.

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

"Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer les charges incombant à l'emphytéote à un pour-cent du montant cumulé des redevances annuelles et en outre à la somme de vingt mille francs, représentant le coût du mesurage commandé par le propriétaire et supporté par l'emphytéote.

"Pro fisco, les parties déclarent que canon ci-avant fixé s'élève actuellement à la somme de vingt-deux mille quatre cent vingt-quatre francs.

"ARTICLE TREIZE. VISA.

"Le visa prévu par l'arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent septante-sept a été donné par le premier comité d'acquisition d'immeubles à Bruxelles, en date du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-deux sous le numéro 612.

"TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

"Pour satisfaire aux dispositions de l'article 93 ter, paragraphe 2 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire soussigné donne lecture aux comparants de l'article 61, paragraphe 6 et de l'article 73, paragraphe premier du même Code.

"Sur l'interpellation du notaire soussigné, faite en exécution de l'article 93 ter, paragraphe 2, le propriétaire a déclaré ne pas être un assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au sens de l'arrêté ministériel numéro treize du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt.

"IV. REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES ENONCEES SUB II.

"Les comparantes constatent, déclarent et reconnaissent:

"1. que sont réalisées :

"a) la condition suspensive à laquelle était soumise la résiliation des dites renonciations au droit d'accession, à savoir la constitution d'un droit d'emphytéose dont question sub III;

"b) la condition suspensive à laquelle était soumise la constitution du dit droit d'emphytéose à savoir la résiliation des dites renonciations à accession;

"2. qu'en conséquence la résiliation des dites renonciations au droit d'accession et la constitution du dit droit d'emphytéose interviennent simultanément, l'emphytéose naissant à l'instant pour se substituer au régime découlant des renonciations à accession.

"DONT ACTE."

V. Prescriptions urbanistiques.

A. Plan particulier d'aménagement.

Le bien prédécrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent septante-quatre.

B. Respect des prescriptions urbanistiques et du contrat d'emphytéose.

La société LIXON S.A. et les futurs acquéreurs, comme leurs ayants droit et ayants cause à tous titres, d'éléments privatifs dans les bâtiments à ériger sur le terrain susdécrit seront tenus de respecter les diverses prescriptions résultant du plan particulier d'aménagement prévauté ci-dessus et du contrat d'emphytéose tant que ces diverses prescriptions resteront d'application.

VI. Programme de Construction.

A. La société LIXON S.A. érige l'immeuble dont question au contrat d'emphytéose prévauté.

Elle dénomme cet immeuble : "RESIDENCE LE CHARNOY".

Cet immeuble sera soumis au régime de la copropriété selon la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée.

B.- Cet immeuble comprendra deux entités juridiques :

1.- La "substructure" composée des niveaux -1, -2 et -3 située en dessous d'une dalle en béton qui constituera une partie commune à la "substructure" et à la "superstructure".

2.- La "superstructure" composée du rez-de-chaussée et de cinq étages érigés sur la dalle en béton.

La société LIXON S.A. se réserve le droit de réaliser ce programme de construction en plusieurs phases.

La première phase étant constituée de la "substructure", de l'ensemble du rez-de-chaussée et du pavillon I.

La deuxième phase, pouvant néanmoins être réalisée en plusieurs phases, étant les pavillons II et III.

La "superstructure" ne constituera qu'une seule entité juridique composée d'un rez-de-chaussée, et, de trois pavillons : Pavillon I, Pavillon II, Pavillon III.

C.- La "substructure", composée des niveaux -1, -2 et -3, comprendra des parties communes et des parties privatives.

Les parties privatives de la "substructure" sont succinctement :

- au niveau -3 : des caves et des garages (soit garages simples, soit garages doubles, soit des garages simples avec cave ou doubles avec cave);

- le niveau -2 dans son ensemble. Ce niveau est la propriété de l'Université Catholique de Louvain en vertu de la renonciation à accession prévauté du trente mars mil neuf cent nonante-deux. L'Université Catholique de Louvain sera libre, par un acte de base qu'elle dresserait, de

subdiviser ce niveau en plusieurs parties privatives et en parties communes et de redistribuer à chacune de ces parties privatives ainsi créées les quotités ci-après qui seront attribuées à ce niveau -2;

- le niveau -1 dans son ensemble. Ce niveau, propriété de la société LIXON S.A., pourra, comme le niveau -2, être subdivisé par cette société, ou par son ou ses ayants droit, en plusieurs parties privatives et en parties communes.

D.- La "superstructure", composée du rez-de-chaussée, du pavillon I et, des pavillons II et III, comprendra des parties privatives et des parties communes.

Les parties privatives sont succinctement :

- 1.- l'ensemble du rez-de-chaussée;
- 2.- chaque appartement et studio des étages.

Comme les niveaux -1 et -2, le rez-de-chaussée pourra être subdivisé en plusieurs parties privatives et en parties communes.

Le Pavillon I est composé des sections A, B, C, D.

Le Pavillon II est composé des sections E et F.

Le Pavillon III est composé des sections G et H.

## CHAPITRE II. STATUT IMMOBILIER.

En vue de la division de l'immeuble, objet du présent acte, les comparants déclarent que leur volonté est de soumettre cet immeuble au régime de la copropriété conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

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

## CHAPITRE III. AUTORISATION DE BATIR. PLANS.

### I. Autorisation de bâtir.

Les plans de l'immeuble, objet du présent acte, ont été soumis à l'approbation des autorités compétentes et le permis de bâtir a été approuvé par le Collège Echevinal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en sa séance du dix octobre mil neuf cent nonante et un et délibéré à l'Université Catholique de Louvain le dix-sept octobre mil neuf cent nonante et un, à charge de :

"- respecter le rapport du Service Régional d'Incendie n° 910926/DDZ/40P, dont copie en annexe;

"- se conformer aux prescriptions urbanistiques du Plan Particulier d'Aménagement susmentionné."

Le permis porte la référence "Dossier 90/91.". Une copie de ce permis restera ci-annexé.

### II. Plans.



Les plans de l'immeuble, objet du présent acte, ont été dressés par l'Atelier d'Architectes-urbanistes Associés S.C., avenue F.B. Verboven, 27, à 1160 Bruxelles.

L'auteur de ces plans assume la responsabilité de leur conception.

Les comparantes déposent, pour être annexés au présent acte, copie des plans, objet du permis de bâtir susdit, intitulés :

- plan n° 1 : Implantation - Situation.
- plan n° 02 : Sous-sol - Niveau -3.
- plan n° 03 : Sous-sol - Niveau -2.
- plan n° 04 : Sous-sol - Niveau -1.
- plan n° 5 : Rez-de-chaussée. Plan n°5 annoté le quatre mai mil neuf cent nonante-deux.
- plan n° 6 : Etage 1.
- plan n° 7 : Etage 2 et 3.
- plan n° 8 : Etage 4.
- plan n° 9 : Etage 5.
- plan n° 10 : Toiture.
- plan n° 11 : Façade avant (Sud);
- plan n° 12 : Façade latérale (Ouest).
- plan n° 13 : Coupe AA - Façade arrière Est.
- plan n° 14 : Coupe BB - façade arrière Nord.

Les comparantes déposent également pour être annexé au présent acte un plan numéro 02 relatif au sous-sol niveau -3 reprenant la composition définitive de ce niveau et dans lequel, notamment : la cave initialement numéro 11 porte le numéro 7 et les garages 1 à 7 portent les numéros 6 à 1.

Le tableau ci-annexé donnant les quotités aux lots privatifs du niveau -3 est établi suivant ce même plan.

### III. Annexes.

Les comparantes nous ont remis, pour rester annexés au présent acte, les documents suivants :

- copie du permis de bâtir;
- les plans ci-dessus sub II;
- le cahier des charges intitulé : "descriptif des travaux";
- le règlement général de copropriété;
- les clauses et conditions générales de vente.

Ces documents forment un ensemble avec le présent acte. Ils se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Ils resteront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par les comparantes et le notaire soussigné.

### IV. Remarques préliminaires.

#### Première remarque : Référence aux plans :

Pour la compréhension de ce qui va suivre, les comparantes se réfèrent expressément à tous les plans et annexes des présentes, mais également à la situation de fait.

Le principe est que les énumérations qui vont suivre ne seront pas limitatives mais énonciatives, qu'est commun tout

ce qui n'est pas privatif, qu'est commun tout ce qui est réputé commun par les lois, les usages en matière de copropriété, la situation de fait sur place.

Deuxième remarque : Acceptation des quotités telles qu'elles sont fixées :

Les quotités des propriétés privatives dans les parties commune ont été fixées compte tenu de paramètres complexes qui sont notamment surface, situation, vue, niveau, usage des ascenseurs, ensoleillement des pièces, usage administratif, résidentiel ou commercial des locaux.

Il est par conséquent bien entendu que par le fait même de l'acquisition d'une partie privative, tout propriétaire est censé souscrire et admettre les quotités qu'il reçoit et ce, à forfait.

Qu'il s'interdit par la suite de contester l'importance de ces quotités pour tel ou tel motif, même si la comparaison avec d'autres parties privatives semblait à ses yeux révéler une injustice.

Il est néanmoins bien entendu que les assemblées générales restent en droit, selon les prescrits du présent acte et de ses annexes, si les quorums requis sont atteints, de modifier les quotités dans les différentes copropriétés.

Troisième remarque : Frais relatifs aux ascenseurs :

Les quotités qui seront ci-dessous déterminées impliqueront dans le chef des propriétaires ou des ayants droit des parties privatives une participation aux frais inhérents et relatifs aux parties communes en fonction de leurs quotités respectives.

Les frais d'usage, d'entretien, de réparation, de remplacement d'ascenseurs, à l'exclusion du cas de reconstruction de l'ensemble de l'immeuble, seront à charge des propriétaires des parties privatives en fonction des quotités possédées par ces parties privatives dans les parties communes.

Quatrième remarque : les caves privatives en sous-sol :

La "substructure" comprend sept caves privatives numérotées de 1 à 7.

Il est donné à connaître que les caves ne seront pas attribuées spécifiquement à telle ou telle partie privative dans le présent acte de base, mais lors de chaque vente d'une partie privative, la société LIXON S.A. attribuera dans l'acte de mutation de chaque bien privatif, la cave qui lui correspond.

Cinquième remarque : Parties communes :

A. Droit d'emphytéose.

Le droit d'emphytéose constitue une partie commune.

B. Constituent également des parties communes :

1. Tout ce qui est situé à l'extérieur des parties bâties et qui n'est pas à l'usage exclusif de lots privatifs

: emplacement ou local éventuels pour cabine haute tension, et caetera.

2. Les fondations, l'ossature en béton armé, les murs extérieurs du bâtiment, la totalité des toitures et zinguerie, les ornements extérieurs des façades, les gouttières font également partie des parties communes.

Le droit de propriété sur la dalle séparative du niveau -1 et du rez-de-chaussée.

Le droit d'emphytéose est une partie commune générale à la substructure et à la superstructure.

3. Les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de distribution pour autant que ces conduites ne soient pas la propriété d'un organisme public, font également partie des parties communes et ce, jusqu'à l'endroit où elles atteignent respectivement leur centre de spécialisation et de diversification; c'est-à-dire l'endroit précis où elles se subdivisent pour alimenter les parties privatives.

Par exemple, les conduites d'électricité seront parties intégrantes des parties communes jusqu'à l'endroit où se trouvent les compteurs privatifs.

4. Tout le réseau de récolte des eaux pluviales est partie commune.

5. Les tuyauteries de décharge des eaux usées provenant tant des locaux privatifs que des parties communes seront parties communes.

6. Tout le réseau électrique relatif aux appareils d'éclairage extérieurs du bâtiment ainsi que ces dits appareils seront partie commune.

7. Seront également partie commune, et ce, pour autant qu'ils ne soient pas aliénés au profit d'une société nationale ou régionale de distribution, des locaux relatifs à l'électricité, au gaz et à l'eau.

#### Sixième remarque : Parties privatives :

Font l'objet de la propriété privée, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots ou de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci tels :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement,
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations,
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes,
- les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton,
- les revêtements et les garde-corps des balcons,
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives,
- les menuiseries et quincailleries,
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte,
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot



dans leur section se trouvant dans le lot desservi, les équipements sanitaires et cuisines,  
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs, les accessoires à l'usage des lots se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :  
- les sonneries aux portes d'entrée des appartements,  
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

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

##### A. Généralités.

Les plans ci-annexés décrivent les différents niveaux de l'immeuble, objet du présent acte.

Le droit d'emphytéose constitue une partie commune générale.

##### B. Analyse des plans.

Il résulte des plans ci-annexés que l'immeuble comprend deux entités juridiques :

- la "substructure";
- la "superstructure".

##### DESCRIPTION DE LA SUBSTRUCTURE.

###### 1. NIVEAU -3 - PLAN 02.

###### Parties privatives.

- trente-sept garages dont vingt simples et dix-sept doubles;

- sept caves dont deux caves "annexes" à un garage : la cave 6 avec le garage simple 5 et la cave 3 avec le garage double 7/8.

Les garages et caves sont repris sur la liste ci-annexée intitulée "rez - 3".

###### Parties communes.

Les dégagements, aires de circulation, les portes donnant sur la zone de roulage.

###### Nota Bene :

1. Le monte-charge ne sera construit qu'à la demande des propriétaires ou exploitants du rez-de-chaussée. dans ce cas, ce monte-charge, sa fosse, sa machinerie constitueront une partie commune au rez-de-chaussée qui devra en supporter toute la responsabilité, l'entretien, les réparations.

2. L'ascenseur 1 avec sa cage et sa machinerie constitue une partie commune au niveau -3 et au Pavillon I, lesquels, en conséquence, en supporteront toute la responsabilité, l'entretien et les réparations.

3. L'ascenseur 4 avec sa cage, l'escalier et sa cage, sont la propriété de l'Université Catholique de Louvain en vertu de la renonciation à accession du trente mars mil neuf cent nonante-deux.



come  
lit.  
S  
P  
W  
A

## 2. NIVEAU -2 - PLAN 03.

### Parties privatives.

Le niveau -2 constitue une seule partie privative, appartenant à l'Université Catholique de Louvain.

Celle-ci pourra, si elle le désire, par un acte de base complémentaire, subdiviser ce niveau en plusieurs parties privatives et en parties communes et, ainsi, redistribuer entre ces parties privatives ainsi créées les quotités qui seront attribuées ci-après à ce niveau -2.

### Parties communes.

Sous les réserves ci-après, sub Nota Bene, le niveau -2 constituant une partie privative dans son entièreté, il n'y a pas lieu de décrire des parties communes.

### Nota Bene.

1. Pour ce qui est du monte-charge, de sa fosse, de sa machinerie et de son sas d'accès, ainsi que pour ce qui est de l'ascenseur 1, il est renvoyé à ce qui est dit ci-dessus, niveau -3, sub Nota Bene.

2. Le local poubelles, étant à l'usage du rez à +5 des trois pavillons, constitue une partie commune particulière à ceux-ci qui en supporteront, en conséquence, toute la responsabilité, l'entretien et les réparations.

## 3. NIVEAU -1 - PLAN 04.

### Parties privatives.

Sous les réserves ci-après, le niveau -1 constitue une seule partie privative et pourra être subdivisée, par un acte de base complémentaire, en plusieurs lots privatifs et en parties communes avec redistribution entre ces nouvelles parties privatives ainsi créées des quotités qui seront distribuées ci-après à ce niveau -1.

Les garages 1 à 6, l'ascenseur 4 avec sa cage, l'escalier 4 avec sa cage, sont la propriété de l'Université Catholique de Louvain en vertu des renonciations à accession citées dans l'exposé.

### Parties communes.

Le niveau -1 constituant une partie privative dans son entièreté, il n'y a pas lieu de décrire de parties communes.

### Nota Bene.

1. En ce qui concerne l'ascenseur 1 et le monte charge et son sas, il est renvoyé à ce qui est dit sub Nota Bene ci-avant pour les niveaux -3 et -2.

2. L'ascenseur 4 et sa cage, l'escalier et sa cage, sont la propriété de l'Université Catholique de Louvain en vertu de la renonciation à accession du trente mars mil neuf cent nonante-deux prévauté.

3. L'escalier désigné "escalier n°4 à titre indicatif" pourrait ne pas être construit.

### Destination du niveau -1.

Cette destination n'est pas fixée à ce jour et pourra librement être déterminée par le premier propriétaire qui en fera l'acquisition de la société LIXON S.A..

### Ascenseur 4.

L'ascenseur 4 et sa cage, son escalier et sa cage sont la propriété de l'Université Catholique de Louvain en vertu

de la renonciation à accession du trente mars mil neuf cent nonante-deux prévanté.

Dès lors, l'Université Catholique de Louvain en assurera seule l'entretien, les réparations, les frais d'usage.

Ascenseur 1.

Cet ascenseur est à l'usage du niveau -3 et du Pavillon I.

Les lots privatifs de ce niveau et de ce pavillon en assumeront donc seuls l'entretien, les réparations, les frais d'usage.

Il constitue une partie commune particulière aux lots privatifs de ce niveau et de ce pavillon.

DESCRIPTION DE LA SUPERSTRUCTURE.

PREAMBULE.

La superstructure comprendra :

1. un rez-de-chaussée commercial;
2. cinq étages d'appartements divisés en trois pavillons.

Le Pavillon I, desservi par l'ascenseur 1, est subdivisé en quatre sections : les sections A, B, C, D.

Le Pavillon II, desservi par l'ascenseur 2, est subdivisé en deux sections : les sections E et F.

Le Pavillon III, desservi par l'ascenseur 3, est subdivisé en deux sections : les sections G et H.

Les appartements sont désignés par une lettre et un numéro : la lettre indique la section, et donc le pavillon où ils sont situés; le numéro indique l'étage. Ainsi, l'appartement A1 est situé dans le Pavillon I, section A, premier étage; l'appartement H4 est situé dans le Pavillon III, section H, quatrième étage.

La société LIXON S.A. se réserve le droit de réaliser la superstructure en plusieurs phases.

La première phase comprendra l'entièreté du rez-de-chaussée et le Pavillon I.

La deuxième phase, pouvant elle-même être réalisée en plusieurs phases successives, comprendra les Pavillons II et III.

REZ-DE-CHAUSSEE - PLAN 5 ET PLAN 5 ANNOTE.

Parties privatives.

Le rez-de-chaussée constitue un seul lot privatif étant une surface commerciale à aménager selon les besoins. Elle pourrait être subdivisée en plusieurs parties privatives avec redistribution entre celles-ci des quotités ci-après fixées au rez-de-chaussée.

Parties communes.

1.- Les galeries extérieures couvertes constituent, pour chaque pavillon, une partie commune au rez-de-chaussée et aux cinq étages.

Leur entretien courant, tel que le maintien de leur propreté, sera cependant à charge des commerces riverains.

2.- Les parties non hachurées au plan 5 annoté constituent des parties communes aux différents pavillons :  
- sas d'entrée, hall, "lift"1, et caetera : communs au pavillon I;  
- sas d'entrée 2, hall, "lift"2, et caetera : communs au pavillon II;  
- sas d'entrée 3, hall, "lift"3, et caetera : communs au pavillon III.

ETAGES.

La description complète des appartements des étages est annexée au présent acte.

ETAGE 1 - PLAN 6.

Parties privatives :

Pavillon I (sections A, B, C, D).

Les appartements A1, B1, C1, et D1.

Pavillon II (sections E, F).

Les appartements E1 et F1.

Pavillon III (sections G, H).

Les appartements G1 et H1.

ETAGES 2 ET 3 - PLAN 7.

Parties privatives :

Etage 2

Pavillon I - sections A, B, C, D.

Les appartements A2, B2, C2, D2.

Pavillon II - sections E, F.

Les appartements E2, F2.

Pavillon III - sections G, H.

Les appartements G2 et H2.

Etage 3

Parties privatives :

Pavillon I - sections A, B, C, D.

Les appartements A3, B3, C3, D3.

Pavillon II - sections E, F.

Les appartements E3, F3.

Pavillon III - sections G, H.

Les appartements G3, H3.

ETAGE 4 - PLAN 8.

Parties privatives

Pavillon I - sections A, B, C, D.

Les appartements A4, B4, C4, D4.

Pavillon II - sections E, F.

Les appartements E4, F4.

Pavillon III - sections G, H.

Les appartements G4, H4.

ETAGE 5 - PLAN 9.

Parties privatives

Pavillon I - sections A, B, C, D.

Le studio B5.

Les appartements A5, C5, D5.

Pavillon II - sections E, F.

Les appartements E5, F5.  
Pavillon III - sections G, H.  
Les appartements G5, H5.

**CHAPITRE V. DIVISION DE L'IMMEUBLE.  
ATTRIBUTION DES QUOTITES.**

En vue de la réalisation en propriétés privées distinctes, les comparantes, en exécution de l'article 577 bis du Code Civil, déclarent opérer la division de l'immeuble en parties privées et en parties communes et créer des biens immobiliers distincts comprenant chacun une partie en propriété privée et exclusive et une quote-part dans les parties communes, en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

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

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

**SECTION I. DES PARTIES PRIVATIVES.**

L'énumération et la description des parties privées créées par le présent acte figurent au chapitre précédent et aux annexes du présent acte.

**SECTION II. DES PARTIES COMMUNES.**

Chaque propriété privée comporte, en propriété exclusive, les locaux qui la constituent, et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes générales et éventuellement spéciales ou particulières.

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

Comme dit ci-avant l'immeuble est divisé en deux entités juridiques distinctes : la "substructure" et la "superstructure".

La "substructure" est composée :

- du niveau -3 composé de différents lots privatifs : garages simples ou doubles, caves;



- du niveau -2 qui constitue un seul lot privatif;
- du niveau -1 qui constitue également un seul lot privatif.

La "superstructure" est composée :

- d'un rez-de-chaussée qui constitue un seul lot privatif;
- de trois pavillons comportant chacun cinq étages et composés de différents lots privatifs : un studio et des appartements.

Répartition des parties communes de la "substructure".

Ces parties communes sont divisées en trois mille/trois millièmes soit mille/trois millièmes pour chacun des niveaux -3, -2 et -1.

Les niveaux -2 et -1, constituant chacun une partie privative distincte, possèdent chacun mille/trois millièmes dans les parties communes.

Le niveau -3 est composé de différents lots privatifs auxquels est attaché un certain nombre de trois millièmes indiqué à l'annexe du présent acte intitulé "Rez - 3".

Parties communes de la "superstructure".

Il est créé des parties communes générales qui sont celles qui intéressent l'ensemble des éléments composant la "superstructure" : le rez-de-chaussée commercial et les trois pavillons comportant cinq étages chacun et qui sont composés d'appartements et d'un studio.

Il est créé également des parties communes spéciales, d'une part, au rez-de-chaussée, qui sont celles qui n'intéressent que le rez-de-chaussée et, d'autre part, à chaque pavillon et qui sont celles qui n'intéressent qu'un pavillon.

Chaque lot privatif comportera :

- des quotités dans les parties communes générales de la "superstructure";
- des quotités dans les parties communes spéciales.

De plus, dans les faits, des parties communes peuvent n'être que particulières en ce sens qu'elles ne concernent que certains éléments de la "superstructure", tels que, par exemple, le rez-de-chaussée, à l'exclusion des pavillons, ou les pavillons à l'exclusion du rez-de-chaussée, ou certains pavillons à l'exclusion des autres pavillons et du rez-de-chaussée, ou certains pavillons et le rez-de-chaussée ou certains appartements seulement. Les charges et frais qui en résultent seront répartis entre les seuls éléments concernés pour une fraction chacun dont le numérateur est la quotité de cet élément dans les parties communes et le dénominateur, le total des quotités possédées dans les parties communes par l'ensemble des éléments concernés.

Détermination et répartition des parties communes générales entre les différents éléments de la "superstructure".

Les parties communes générales sont divisées en quarante-six mille/quarante-six millièmes.

La quote-part des parties communes générales à la "superstructure" afférente à chacun des éléments qui la composent est déterminée forfaitairement par les comparantes comme suit :

- rez-de-chaussée : six mille/quarante-six millièmes,
- Pavillon I : vingt mille/quarante-six millièmes,
- Pavillon II : dix mille/quarante-six millièmes,
- Pavillon III : dix mille/quarante-six millièmes.

Détermination et répartition des parties communes spéciales au sein du rez-de-chaussée et des trois pavillons.

Les parties communes spéciales sont établies comme suit:

- rez-de-chaussée : six mille/six millièmes,
- Pavillon I : vingt mille/vingt millièmes,
- Pavillon II : dix mille/dix millièmes,
- Pavillon III : dix mille/dix millièmes.

Le rez-de-chaussée, constituant un seul lot privatif, il n'y a pas lieu de redistribuer la quotité de six mille/six millièmes qui leur est attribuée.

Les pavillons seront composés de différents lots privatifs auxquels est attribué une certaine quotité dans les parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales du Pavillon I sont divisées en vingt mille/vingt millièmes.

Les parties communes spéciales de chacun des Pavillons II et III sont divisées en dix mille/dix millièmes

Le rez-de-chaussée comporte donc six mille/quarante-six millièmes dans les parties communes générales de la "superstructure" et six mille/six millièmes dans les parties communes spéciales au rez-de-chaussée.

Si ce rez-de-chaussée était divisé en différents lots privatifs par un acte de base ultérieur, chaque lot ainsi créé posséderait un certain nombre de quotités (le total formant six mille) d'une part dans les parties communes générales de la "superstructure" (quarante-six mille) et d'autre part dans les parties communes spéciales du rez-de-chaussée (six mille).

Chaque lot privatif de chaque pavillon comportera un certain nombre de quotités dans les parties communes générales (quarante-six mille) et un certain nombre de quotités dans les parties communes spéciales de chaque pavillon, comme déterminé ci-après.

Ainsi, à titre d'exemple, comme cela résulte du tableau qui suit,

- l'appartement A1 possède mille cent quatre-vingt/quarante-six millièmes des parties communes générales de la "superstructure" et mille cent quatre-vingt/vingt millièmes des parties communes spéciales du Pavillon I;

- l'appartement E5 possède cinq cent/quarante-six millièmes des parties communes générales de la "superstructure" et cinq cent/dix millièmes des parties communes du Pavillon II.

REZ-DE-CHAUSSEE.

<u>Parties communes Générales</u>	<u>Parties communes-spéciales</u>
6.000/46.000	6.000/6.000

PAVILLON I - sections A-B-C-D.

<u>Appartements</u>	<u>Parties communes générales</u> (46.000/46.000)	<u>Parties communes spéciales</u> (20.000/20.000)
A1	1.180	1.180
B1	670	670
C1	1.180	1.180
D1	1.180	1.180
A2	1.180	1.180
B2	630	630
C2	1.220	1.220
D2	1.220	1.220
A3	1.180	1.180
B3	630	630
C3	1.260	1.260
D3	1.260	1.260
A4	1.140	1.140
B4	630	630
C4	1.220	1.220
D4	1.220	1.220
A5	860	860
B5(studio)	460	460
C5	860	860
D5	820	820

PAVILLON II - Sections E - F.

<u>Appartements</u>	<u>Parties communes générales</u> (46.000/46.000)	<u>Parties communes spéciales</u> (10.000/10.000)
E1	1.090	1.090
F1	1.090	1.090
E2	1.090	1.090
F2	1.090	1.090
E3	1.090	1.090
F3	1.090	1.090
E4	1.090	1.090
F4	1.090	1.090
E5	500	500
F5	780	780

PAVILLON III - Sections G - H.

<u>Appartements</u>	<u>Parties communes générales</u>	<u>Parties communes spéciales</u>
---------------------	---------------------------------------	---------------------------------------



	<u>(46.000/46.000)</u>	<u>(10.000/10.000)</u>
G1	1.000	1.000
H1	1.100	1.100
G2	1.000	1.000
H2	1.100	1.100
G3	1.000	1.000
H3	1.100	1.100
G4	1.000	1.000
H4	1.100	1.100
G5	840	840
H5	760	760

Parties communes particulières.

Comme dit ci-avant, certaines parties communes peuvent être communes à certains lots privatifs seulement.

Ainsi :

- pour tout ce qui concerne le rez-de-chaussée et un pavillon seulement, les charges et frais de toute nature y relatifs seront répartis en seize mille/seize millièmes, s'il s'agit du rez-de-chaussée, et soit du Pavillon II, soit du Pavillon III, soit six mille/seize millièmes à charge du rez-de-chaussée et dix mille/seize millièmes à charge du Pavillon II ou III et seront répartis en vingt-six mille/vingt-six millièmes, s'il s'agit du rez-de-chaussée et du Pavillon I, soit six mille/vingt-six millièmes à charge du rez-de-chaussée et vingt mille/vingt-six millièmes à charge du Pavillon I.

- pour tout ce qui concerne le rez-de-chaussée et les Pavillons II et III ensemble, les charges et frais de toute nature seront répartis en vingt-six mille/vingt-six millièmes, soit six mille/vingt-six millièmes à charge du rez-de-chaussée et dix mille/vingt-six millièmes à charge de chaque pavillon;

- pour tout ce qui concerne un seul pavillon, les charges et frais de toute nature seront répartis à concurrence de vingt mille/vingt millièmes pour le Pavillon I et dix mille/dix millièmes pour chacun des Pavillons II et III entre les lots privatifs du pavillon concerné, chacun à concurrence des quotités qu'il possède dans les parties communes spéciales de ce pavillon; (par exemple : six cent trente/dix millièmes pour l'appartement D3);

- pour tout ce qui concerne certains lots privatifs d'un pavillon, les charges et frais de toute nature seront répartis entre ces lots chacun à concurrence des quotités qu'il possède dans les parties communes spéciales de ce pavillon, le dénominateur étant le total des quotités possédées par ces lots dans les parties communes spéciales de ce pavillon. Par exemple, si certaines parties communes ne l'étaient qu'aux appartements A4 et B4, l'appartement A4 les supporterait à concurrence de cinq cent septante/huit cent quatre-vingt-cinq millièmes (cinq cent septante plus trois cent quinze) et l'appartement B4 les supporterait à concurrence de trois cent quinze/huit cent quatre-vingt-cinq millièmes.

### SECTION III. JOUISSANCE EXCLUSIVE.

A. Certaines parties de l'immeuble quoique constituant des parties communes, peuvent être laissées à la jouissance exclusive de certains lots privatifs.

Ainsi en est-il des terrasses des appartements du premier étage constituées par la toiture du rez-de-chaussée.

Les lots privatifs qui bénéficient de cette jouissance exclusive supporteront tous les frais généralement quelconques (entretiens et réparations) de ces parties communes dont ils ont la jouissance exclusive.

B. Sous réserve de ce qui est dit sub A, la toiture du rez-de-chaussée constituant une partie commune uniquement à ce rez-de-chaussée, son entretien et ses réparations seront à la charge exclusive du rez-de-chaussée.

C. Les appartements du premier étage devront laisser de plus le libre accès pour accéder à la toiture du rez-de-chaussée pour les entretiens et réparations nécessaires à cette toiture.

### SECTION IV. DROIT D'EMPHYTEOSE.

Le droit d'emphytéose dont il est question sous le titre "EXPOSE", du présent acte, concédé par l'Université Catholique de Louvain à la société anonyme LIXON S.A. sera cédé par celle-ci à chacun des futurs acquéreurs d'un bien privatif, à concurrence des quotités possédées par ce bien dans les parties communes générales fixées ci-avant.

Cette cession de droit d'emphytéose aux futurs acquéreurs emportera subrogation de plein droit, dans le chef de ceux-ci, de tous les droits et obligations de la cédante résultant de ce contrat d'emphytéose, et ce, en ce qui concerne les biens vendus.

Cette cession s'opérera au profit de l'acquéreur d'un bien privatif, par le seul fait de la signature de son acte d'acquisition.

## **CHAPITRE VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES. SERVITUDES.**

### SECTION I. PLANS. MODIFICATIONS.

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

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

Les comparantes se réservent le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu aux plans annexés au présent acte. Elles pourront le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires,

que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

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

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

La division éventuelle des locaux privatifs sera constatée par devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de division de propriété.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui sont attribuées ci-dessus ne subiront aucun changement, c'est-à-dire, que l'ensemble des quotités affectées aux biens privatifs issus de la division d'un bien privatif devra égaler les quotités affectées à ce bien.

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

## SECTION II. REUNION DE LOCAUX PRIVATIFS.

Pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire :

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

- la réunion d'un local privatif ou d'ensemble de locaux privatifs avec les locaux privatifs correspondants à l'étage supérieur ou inférieur, peut être envisagée, de manière à former un local privatif type "duplex".

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

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

## SECTION III. EXTENSION DE LOCAUX PRIVATIFS.

Les comparantes pourront autoriser que les locaux privatifs tels que décrits ci-avant, se voient adjoindre une ou plusieurs pièces d'un local privatif voisin.

#### SECTION IV. MODIFICATION DES QUOTITES.

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

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

#### SECTION V. SERVITUDES DIVERSES.

##### 1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La construction du bâtiment, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de chose entre les divers lots privatifs qui le composent, qui eût constitué une servitude si ces lots avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès l'attribution de certains lots privatifs aux comparants; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

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

##### 2. Accès.

Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble, totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de

réparation, de remplacement ou toutes vérifications, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations et caetera. Cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

### 3. Canalisations.

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

### 4. Accès par les comparantes.

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

### 5. Publicité.

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

### 6. Servitudes.

L'exécution des travaux de construction, la destination de celle-ci et leur utilisation conforme à leur destination entraînent la constitution des servitudes suivantes :

a. au niveau du rez-de-chaussée (plans 5 - à l'axe 2130), par l'Université Catholique de Louvain, sur la passerelle existante pour permettre l'accès au monte-charge, si celui-ci est construit;

b. au niveau -2 (plan 03), par l'Université Catholique de Louvain :

. pour permettre l'accès de l'ascenseur 4 au "local poubelles";

. sur le quai de déchargement pour permettre l'accès au niveau -2.

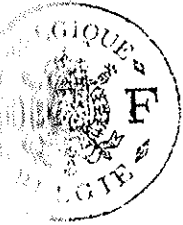
c. au niveau -3 (plan 02), par l'Université Catholique de Louvain :

. sur la zone de roulage : pour permettre l'accès au niveau -3;

. pour permettre l'accès aux garages 1 à 6 et à la cave 7 et à l'ascenseur 4.

## SECTION VI. MITOYENNETE.

Les comparantes se réservent expressément, chacune en ce qui la concerne, le droit au prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté des murs latéraux et de leurs fondations.



comme  
au Del.

e  
/

⚡

↳

u

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

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

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

En conséquence, les futurs propriétaires d'un élément privatif donneront, par la seule signature de leur acte d'acquisition, tous pouvoirs aux comparantes, chacune en ce qui la concerne, avec pouvoir d'agir séparément, avec droit de substitution, de pour eux et en leur nom, faire tout ce qui sera nécessaire pour acquérir ou céder toute mitoyenneté, faire établir tous plans à ce sujet, signer tous procès-verbaux et actes, payer et recevoir le prix de la mitoyenneté et en donner quittance, dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, donner mainlevée de toutes inscriptions.

#### SECTION VII. INDIVISION FORCEE.

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

#### SECTION VIII. CAHIER DES CHARGES.

La construction du bâtiment se fera suivant cahier des charges ci-annexé intitulé "Descriptif des travaux".

Ce document n'est pas de statut réel.

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

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

Ces modifications peuvent encore être justifiées par des nécessités commerciales telles que réunir des biens privatifs pour former un ensemble; soit sur le plan horizontal, soit vertical (duplex) - scinder un bien privatif pour en faire deux unités distinctes - empiéter sur des parties communes pour agrandir un bien privatif - modifier ou transporter en un autre lieu une partie commune dans le but d'améliorer le service intérieur et caetera.

Les diverses modifications sont citées à titre d'exemple et non limitatif.

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

#### SECTION IX. MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES DURANT LA CONSTRUCTION.

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

#### SECTION X. MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE.

Par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition, les acquéreurs d'un élément privatif donneront tous pouvoirs aux comparantes, avec droit de substitution, et avec droit d'agir ensemble ou séparément, à l'effet d'apporter au présent acte et à ses annexes, toutes modifications, rectifications et compléments que les comparantes jugeraient utiles et notamment de redistribuer les quotités dans les parties communes attribuées à chaque entité et à chaque lot privatif, sauf à respecter les droits acquis par les propriétaires d'éléments privatifs.

#### SECTION XI. REPARTITION DES FRAIS COMMUNS.

Il est stipulé que tous les frais communs qui aux termes du présent acte et de ses annexes, n'auront pas fait l'objet d'une répartition spéciale, seront répartis entre les copropriétaires en proportion des quotités indivises possédées par chacun d'eux dans les parties communes.

#### SECTION XII. DROITS RESERVES.

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

#### SECTION XIII. MANDAT.

Chacun des copropriétaires, même après réception définitive des communs donne mandat à la société LIXON S.A. pour céder par vente, bail, emphytéose, les locaux à usage de :

- transformation d'électricité, haute tension, basse tension, compteur électrique,
- compteur d'eau, de gaz, de répartition de télédistribution.

### CHAPITRE VII. RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT

## D'ACCESSION.

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

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux biens privatifs dont il se réserve ou acquiert l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

## CHAPITRE VIII. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

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

Ce règlement général de copropriété oblige les comparantes, propriétaires originaires de tous les éléments privatifs et communs formant l'immeuble régi par le présent acte et il oblige leurs 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 qu'il détermine 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 propriétaires ou ayants-droit qui devront reconnaître en avoir pris connaissance.

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

Le règlement général de copropriété, signé "ne varietur" par les comparants et 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 compétent.

## CHAPITRE IX. DIVERS.

### 1. Arbitrage.

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement au présent acte de base et à ses annexes, dont notamment le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le gérant ou le conseil de gérance, seront soumises à un arbitrage organisé comme suit :

Les parties choisissent un arbitre de commun accord.

A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur la requête de la partie la plus diligente. La requête vaudra compromis.

Le tribunal arbitral sera tenu à l'audition d'experts et de conseils que déciderait de s'adjoindre une ou plusieurs parties.

Il pourra également s'adjoindre des conseillers techniques qu'il choisira librement en fonction de leurs compétences particulières dans les matières soumises à l'arbitrage.

Aucun document ne pourra être invoqué en dehors du présent acte et de ses annexes, à moins d'une convention contraire ultérieure et expresse et à moins qu'il ne s'agisse d'une question de détail des travaux de parachèvement d'un élément privatif.

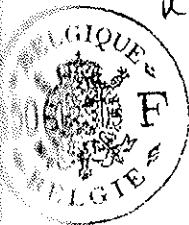
Les honoraires de l'arbitre seront provisoirement payés par la partie qui l'aura désigné, mais tous les frais et honoraires seront définitivement supportés suivant les termes de la sentence rendue par l'arbitre.

La sentence sera rendue dans les quarante jours du compromis.

Si par carence, une des parties contraignait l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence, elle supportera seule les frais entraînés par cette exécution.

L'arbitre statuera en tant qu'amiable compositeur. Il jugera donc en équité et sera dispensé de toutes les règles de formes et de délais.

Sa décision sera définitive et immédiatement exécutoire et ne sera susceptible d'aucun recours ni ordinaire ni



extraordinaire, à l'exception de l'opposition à l'ordonnance d'exequatur.

2. Election de domicile.

Les comparantes font élection de domicile en leur siège respectif.

3. Dispense d'inscription d'office.

Les comparantes dispensent Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office du chef du présent acte.

4. Frais.

Les futurs acquéreurs d'éléments privatifs de l'immeuble régi par les présentes auront à payer et supporter notamment :

a) les frais, droits et honoraires dûs à l'occasion de leur acquisition;

b) la quote-part dans les frais du présent acte; ces frais donnent droit à une copie sur papier libre du dit acte de base;

c) le prix et les suppléments sur ce prix, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur lesdits prix et suppléments, le tout devant être établi conformément aux conventions qui interviendront entre parties à ce sujet;

d) la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur le prix des constructions et sur les suppléments éventuels;

e) les sommes dues à l'Université Catholique de Louvain en vertu du contrat d'emphytéose dont question ci-avant, et ce, en proportion des quotités dans les parties communes attribuées aux bien vendus.

5. Dispositions transitoires et diverses.

a. Premier gérant.

Jusqu'à l'expiration de la cinquième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception définitive des parties communes sera acquise, la gérance de l'immeuble, objet du présent acte de base sera exercée par une personne ou une société désignée par le vendeur.

La rémunération sera fixée conformément aux barèmes de la chambre syndicale des professionnels administrateurs des biens.

b. Conciergerie.

Aucun concierge n'est prévu.

Cependant, lors de la première assemblée générale, les propriétaires pourront décider s'il doit être fait appel à un concierge pour l'entretien de l'immeuble.

Dans ce cas, les copropriétaires auront en charge les frais de location des locaux affectés à la conciergerie, la présente clause n'entraîne aucune obligation pour le vendeur.

Celui-ci ne sera pas obligé de construire une conciergerie ou de mettre un local spécial à la disposition des copropriétaires.

Il sera interdit aux propriétaires et occupants, sauf accord préalable du gérant, d'utiliser les services du concierge pour leurs travaux tant ménagers que professionnels.

c. Chauffages privatifs.

Le chauffage des appartements sera réalisé au gaz par générateurs individuels.

Chaque appartement aura son compteur individuel de gaz et d'électricité.

Les locaux communs ne sont pas chauffés, de même que les caves.

d. Première assemblée générale.

Le vendeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble avant la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, à défaut de quoi trois propriétaires pourront la convoquer valablement.

La première assemblée nommera le conseil de gérance, composé d'un président et de deux assesseurs qui formeront en même temps le bureau de l'assemblée générale.

Sauf avis contraire, la durée du mandat du conseil de gérance est de trois ans. Les mandats sont rééligibles.

e. Destination des locaux.

La destination des biens telle qu'elle est déterminée ci-après est faite dans le souci de maintenir aux biens privés leur affectation, tout en préservant l'affectation des autres locaux de l'immeuble.

La destination de l'immeuble ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

En cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives dont question ci-après, le conseil de gérance à la requête de tout intéressé, pourra trancher par voie d'arbitrage; un recours pourra être introduit dans le mois de sa décision devant l'assemblée générale qui tranchera en dernier ressort à la majorité des deux/tiers des membres présents.

Tous les locaux du rez-de-chaussée sont à usage de commerce, de bureaux même commerciaux, de professions libérales.

Sont autorisés notamment les cabinets médicaux ou assimilés, cabinets d'avocats, d'architectes, bureaux d'assurance, de représentation, agence de voyage, consulat et autres.

Les locaux des étages sont réservés à l'habitation privée ou à une profession libérale ou assimilée, et cela en tout ou en partie.

Il faut entendre par les termes "profession libérale ou assimilée", l'exercice de la profession de médecin, dentiste, paramédical, avocat, notaire, huissier, conseiller juridique, kinésithérapeute, artiste, courtier en assurances, expert comptable, fiscal, fiduciaire et autres.

f. Assurances.

A l'exception des niveaux -2 et -1 pour lesquels les assurances seront contractées par l'Université Catholique de Louvain ou toute autre personne physique ou morale que

celle-ci désignerait, le constructeur contractera pour compte de la copropriété toutes assurances en matière de dégâts des eaux, incendie et bris de vitre concernant l'immeuble tant au point de vue des parties communes que des parties privées.

Les assurances seront souscrites pour un terme maximum de trois ans résiliable annuellement et porteront des capitaux suffisants pour assurer pleinement et sans franchise les risques à couvrir.

Les copropriétaires devront obligatoirement continuer les assurances et en payer les primes dès la première échéance.

Chaque copropriétaire prendra obligatoirement toute assurance complémentaire auprès des compagnies agréées par le conseil de gérance.

De même, une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et ce, par les soins de la gérance contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Les modalités réglant les risques couverts, la forme, le coût et la réparation des ces assurances seront prévues au règlement de copropriété.

#### g. Contrat d'entretien.

Certaines parties de tout immeuble à appartements seront sujettes à fonctionnement et donc à entretien.

C'est le cas notamment des ascenseurs qui font l'objet d'une réparation spéciale.

C'est le cas aussi du chauffage, de la plomberie, de l'électricité, des toitures, des châssis, minuteriers, enduits et autres.

Le vendeur soumettra éventuellement des contrats d'entretien au Conseil de Gérance de l'immeuble.

Le vendeur s'entend dégager sa responsabilité dans le cas où ces contrats d'entretien ne seraient pas conclus avec les entrepreneurs qu'il aurait choisis. Tous les contrats d'entretien souscrits par le vendeur seront proposés à chaque copropriétaire à la réception provisoire des parties privatives.

#### h. Ouvertures des compteurs et garanties.

Les raccordements, le placement et l'ouverture des compteurs d'eau, gaz, électricité, ainsi que les garanties à verser aux sociétés distributrices intéressées sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire.

Ces compteurs seront loués aux sociétés distributrices.

Il appartiendra à chacun d'eux de se mettre en rapport directement avec ces sociétés afin de procéder aux formalités nécessaires.

#### i. Aliénation des locaux communs.

Le vendeur se réserve expressément le droit de vendre ou de louer les locaux prévus pour les services publics

d'électricité ou autre et cela, aux clauses et conditions imposées par les sociétés distributrices, sans l'intervention d'aucun propriétaire de l'immeuble quoique ces locaux aient été juridiquement inclus dans les parties communes, le cadastre ne pouvant faire de ces locaux une propriété privative de la société comparante.

Cette dernière pourra passer seule les actes nécessaires à ces fins et mandat et tous pouvoirs lui sont donnés pour représenter valablement les propriétaires à la conclusion de ces contrats, même après réception définitive des communs.

Tous les futurs acquéreurs de lots privés devront supporter les conséquences de ces concessions et par le fait même de leur acquisition seront sensés les avoir ratifiés.

j. Publicité et enseignes lumineuses.

1. Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés est autorisé, même sur les parties communes pour autant qu'elles soient d'un format normal.

2. Toute publicité autre ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant.

A ce sujet, les précisions suivantes sont formulées :

- tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer sur la porte particulière des locaux privatifs une plaque de modèle et de dimension agréées par le vendeur et par le Conseil de gérance dès qu'il aura été élu.

Il sera également permis d'apposer dans les mêmes conditions une plaque identique dans le hall d'entrée de la résidence ou sur le mur extérieur selon l'avis de l'architecte de l'immeuble.

- des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à convenir pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privé.

- des enseignes lumineuses pourront être accrochées à la façade, mais jusqu'au niveau plancher du premier étage, pas au-dessus, par les propriétaires et occupants des locaux du rez-de-chaussée.

Elles devront être soumises au préalable à l'approbation écrite de l'architecte de l'immeuble et du Conseil de gérance.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude,

Date que dessus,

Et lecture faite, les comparantes ont signé avec Nous,  
Notaire.

Enregistré vingt haïrôles, un renvoi

WAVRE le vingt quatre novembre

1900 Monnaie deux

Vol 779 Fol 90 case 101

Recu sept cent cinquante francs.

Le Receveur

Arleut