

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE QUATRE LE DIX NEUF SEPTEMBRE  
Devant nous Maître André INGVELD, Notaire à Ixelles.

A COMPARU

La société anonyme LA CENTRALE IMMOBILIERE, é-  
tablie à Ixelles, avenue Louise 50.

Constituée sous forme de société de personnes  
à responsabilité limitée, suivant acte reçu par le Notai-  
re Jean Claude Stallaerts, à Saint Josse ten Noode le  
neuf janvier mil neuf cent soixante et un, statuts pu-  
bliés par extrait aux annexes du Moniteur Belge du vingt  
et un janvier suivant sous le numéro I.531, modifiés sui-  
vant procès verbal dressé par le dit notaire Stallaerts  
le vingt deux novembre mil neuf cent soixante et un, pu-  
blié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du sept  
décembre suivant sous le numéro 31.452 et transformée  
en société anonyme suivant acte reçu par le Notaire Fran-  
cies-Omer Huylebrouck, à Bruxelles le six avril mil neuf  
cent septante deux, publié aux annexes du Moniteur Belge  
du vingt deux avril suivant sous le numéro 927-7.

Régistre du commerce de Bruxelles N° 304.116

Ici représentée par son administrateur délégué  
agissant en vertu des statuts et d'une délégation de pou-  
voirs lui conférée par le Conseil d'Administration de la  
Société suivant acte reçu par le Notaire André Ingeveld  
à Ixelles le dix neuf juin mil neuf cent septante trois  
dont une expédition a été transcrite au bureau des hypo-  
thèques à Bruxelles Nivelles avec l'acte reçu par le No-  
taire Jentgès à Wavre le vingt six juin mil neuf cent  
septante trois volume 929 numéro 6 : Monsieur André PAR-  
MENTIER, administrateur de société, demeurant à Alsember  
Oude Nijvelsebaan 85.

Laquelle comparante, représentée comme dit  
ci dessus nous a requis de dresser comme suit le statut  
d'un ensemble immobilier, à ériger sur le territoire de  
la Commune de Ottignies, lieu dit LOUVAIN LA NEUVE et su-  
partie de la parcelle 424 du plan de lotissement du BIE-  
REAU, cadastrée Section B partie du numéro 121/a partie  
d'une superficie d'après titre et mesurage de VINGT NEUF  
ARES NOMANTE SIX CENTIARES QUATRE VINGT DIXMILLIARES.

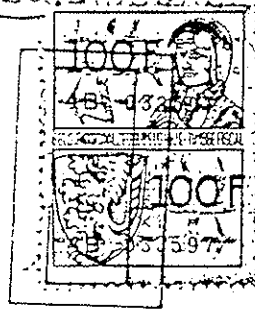
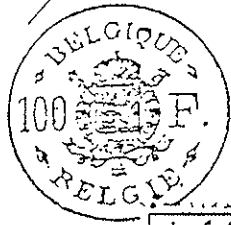
Et préalablement la société comparante a ex-  
posé :

Que suivant acte reçu par le Notaire Philippe  
Jentgès à Wavre, à l'intervention du notaire André Inge-  
veld à Ixelles le neuf juillet mil neuf cent septante  
quatre, l'Université Catholique de Louvain, ayant son  
siège à Louvain a constitué au profit de la société com-  
parante, conformément à la loi du dix janvier mil huit  
cent vingt quatre, un droit d'emphytéose sur les biens  
ci-après décrits, destinés à la construction d'un ensem-  
ble immobilier, tel qu'il est défini par les règles de  
lotissement annexées à un acte de division reçu par le  
Notaire Philippe Jentgès à Wavre le onze avril mil neuf  
cent septante quatre :

COMMUNE D'OTTIGNIES

I. Une parcelle portant la référence numéro 424  
au plan de lotissement annexé à l'acte de division pré-  
cité d'une contenance d'après mesurage de dix sept ares  
sept centiares cinquante six dixmilliaires, paraissant ca

143 - 43 ✓



V 270208

PREMIER FEUILLET

*h g*

approximative..

*h g*

la parcelle 425  
et....

*h g*

castrée Section B sous partie du numéro I2I/A. La dite  
2. Une parcelle de terrain portant la référen  
ce numéro 425 au plan de lotissement annexé au dit acte  
de division, étant un terrain d'une contenance d'après  
mesurage et titre de douze ares soixante sept centiares  
quarante et un dixmillièmes, paraissant cadastrée Sec-  
tion B sous partie du numéro I2I/2.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'acte précité reçu par le Notaire Philippe  
Jentgès à Wavre le neuf juillet mil neuf cent septante  
quatre, contient l'origine de propriété suivante :

"Le bien précédecrit avait été acquis sous plus  
grande contenance par l'Université Catholique de Lou-  
vain-Katholieke Universiteit te Leuven à Louvain, de I.  
Monsieur Pol-Gustave-Armand-Marie-Ghislain Boël, indus-  
triel à La Louvière; 2. Monsieur Yves-Max-Robert-Marie  
Ghislain Boël, administrateur de société à Izelles et  
3. Madame Antoinette-Marthe-Mathilde-Françoise-Marie-Ghis-  
laine Boël, sans profession, divorcée de Monsieur Noël  
Boël, à Carson City (États Unis d'Amérique) aux ter-  
mes d'un acte de vente de gré à gré reçu par le Notaire  
Léon Raucant, ayant résidé à Wavre le vingt sept février  
mil neuf cent soixante neuf, transcrit au second bureau  
des hypothèques à Nivelles le vingt six mars suivant vo-  
lume 45I numéro 8."

"Aux termes d'un acte reçu par le dit nota-  
re Léon Raucant le vingt huit juillet mil neuf cent sep-  
tante et un, transcrit au second bureau des hypothèques  
à Nivelles le seize aout suivant, volume 692 numéro I,  
l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universi-  
teit te Leuven a transféré avec d'autres et sous plus  
grande contenance, au profit de l'Université Catholique  
de Louvain, le bien ci-avant décrit."

Tous emphytéotes devront se contenter de l'o-  
rigine de propriété qui précède et ne pourront réclamer  
d'autre titre qu'une expédition de leur acte particu-  
lier d'acquisition, laquelle leur sera remise par la so-  
ciété comparante, après paiement intégral du prix. =

CONDITIONS FIGURANT DANS LES TITRES ANTERIEURS :

L'acte reçu par le notaire Philippe Jentgès  
à Wavre le neuf juillet mil neuf cent septante quatre,  
contient les stipulations suivantes ci-après littérale-  
ment reproduites :

"I-5. Le terrain décrit en I.2. ci-avant fait  
partie du site universitaire de "Louvain la Neuve" et  
est situé dans le lotissement dont question ci-après sub  
6.5.3."

"L'emphytéose déclare bien connaître la dés-  
tination du site et les dispositions de la loi du vingt  
quatre juillet mil neuf cent soixante neuf, relative au  
financement de l'acquisition de terrains par l'Universi-  
té Libre de Bruxelles et par l'Université Catholique de  
Louvain, publiée au Moniteur Belge du vingt trois septem-  
bre mil neuf cent soixante neuf."

"L'emphytéote accepte que le propriétaire se  
réserve le droit d'utiliser le tréfonds aux fins d'amé-  
lioration du site universitaire, et ce, sans préjudice  
pour les immeubles ou les plantations que l'emphytéote  
pourrait éventuellement faire sur le terrain décrit en  
I.2."

La parcelle figure  
sur un plan avec p-  
cès verbal de mesur-  
ge dressé par M. Mo-  
sieur Philippe CAT-  
LAIN, géomètre expe-  
immobilier, domicilié  
à Ottignies, 6 aven-  
des Hêtres le six  
mars mil neuf cent  
septante quatre, e-  
contient en superfi-  
cie d'après ce mes-  
rage dix sept ares  
vingt neuf centiar-  
trente neuf dixmil-  
lièmes, lequel plan  
signé ne varietur  
les parties et non  
Notaire demeurera  
à Nexé.

7 8  
4

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

ARTICLE DEUX : DUREE DU CONTRAT :

"2.1. Le présent contrat prend cours à dater de ce jour." (neuf juillet mil neuf cent septante quatre).

"2.2. Le présent contrat prend fin :

"2.2.1. de plein droit après septante cinq ans dater

"2.2.2. ou à quelque moment que ce soit si l'Université exerce la prérogative, que lui confère l'article 4 de la loi du vingt quatre juillet mil neuf cent soixante neuf lorsque le bien sur lequel porte l'emphytéose et les accessoires de ce bien, tels que les constructions dont il est question à l'article 3.I. ne sont plus affectés par l'emphytéote, à l'une des destinations prévues au même article de la dite loi;

"2.2.3. A quelque moment que ce soit, si l'emphytéote modifie, sans l'accord préalable et écrit du propriétaire, la destination précisée aux articles I et 3."

ARTICLE TROIS : Droits et obligations de l'emphytéote :

3.1. Sur le terrain décrit en I.2. ci dessus, l'emphytéote est autorisé à construire, à ses frais, des immeubles destinés à l'usage privé d'habitation, de bureaux et de cabinets de profession libérales. Si l'emphytéote décide de construire, il prend à sa charge les risques et les dommages éventuels, nés de la nature ou de la configuration du terrain et de son sous sol; Dans la même hypothèse, l'emphytéote s'engage à terminer les constructions au plus tard le quinze septembre mil neuf cent septante cinq, sauf cas de force majeure ou cas fortuit;

"3.2. L'emphytéote ne pourra prendre concernant les immeubles et constructions éventuellement érigés sur le terrain décrit en I.2. ci dessus aucun engagement susceptible de se prolonger au delà du terme prévu à l'article 2.2.1. ci dessus."

"3.3. CANON EMPHYTEOTIQUE :

"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 de la consommation publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques."

"A l'indice 100, le canon est de six francs le mètre carré soit pour deux mille neuf cent septante quatre mètres carrés de terrain une somme de dix sept mille huit cent quarante quatre francs."

"Il est payable anticipativement le premier février de chaque année et pour la première fois, dans les huit jours des présentes, pour un montant de douze mille deux cent nonante six francs, couvrant la période de ce jour au trente et un janvier prochain inclus. Le montant annuel est fonction de l'indice du mois précédant celui de l'échéance, soit l'indice du mois de janvier.



V 27 0 47

DEUXIEME FEUILLET

Handwritten marks: a checkmark, a square with a dot, and the number 4.

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

"A défaut d'accord entre les parties sur le mode  
"de calcul de cette évolution, chacune d'elles pourra sai-  
"sir le Juge de Paix, en vue de faire statuer sur ses pré-  
"tentions."

"3.4. L'emphytéote s'engage à entretenir le bien  
"décrit à l'article I.2. et les constructions, plantations  
"et ouvrages qu'il aurait éventuellement faits. A cet ef-  
"fet, il prendra en charge tant les grosses réparations  
"que celles d'entretien."

"3.5. L'emphytéote conclura des contrats d'assu-  
"rance contre les risques d'incendie pour permettre la ré-  
"paration des immeubles éventuellement érigés et leur re-  
"construction en cas de sinistre total ou partiel. Cette  
"réparation ou cette reconstruction devra être terminée  
"dans les deux ans du sinistre."

"3.6. Dans le mois de l'occupation des immeubles  
"éventuellement érigés, l'emphytéote transmettra au propri-  
"étaire une copie certifiée conforme par l'assureur, des  
"contrats d'assurance pris à la suite des obligations con-  
"tractées en 3.5. ci dessus."

#### ARTICLE QUATRE : INFRASTRUCTURE.

"4.1. Le propriétaire garantit la réalisation d'  
"infrastructures en matières de routes et d'égouts pour  
"les dates respectives suivantes :

"Les routes : pour le quinze septembre mil neuf  
"cent septante quatre ;

"Les égouts : pour la même date ;

"En outre le propriétaire coordonnera les ef-  
"forts des régies de distribution d'eau, de gaz et l'élec-  
"tricité, en vue de l'établissement de leur réseau respec-  
"tif pour la date d'occupation des constructions."

"4.2. Les raccordements aux égouts, au réseau de  
"distribution d'eau, de gaz et l'électricité, l'aménage-  
"ment consécutif du terrain, l'organisation du chantier  
"de construction, la création et l'entretien de ses voies  
"d'accès et de ses raccordements divers (eau, électricité)  
"sont à charge de l'emphytéote et seront exécutés confor-  
"mément aux règles de l'art et aux prescriptions édictées  
"en la matière par l'autorité publique ou par le proprié-  
"taire."

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

"La taxe de raccordement due par l'emphytéote au  
"propriétaire s'élève de ce chef, à un franc vingt cinq  
"centimes par kilocalorie heure. L'emphytéote déclare a-  
"voir pris connaissance des conditions tarifaires de la  
"fourniture de chaleur."

#### ARTICLE CINQ : ACCESSION :

"5.1. Au moment où le présent contrat prend fin  
"pour quelque cause que ce soit, le propriétaire accède  
"aux immeubles, constructions et aménagements établis par  
"l'emphytéote sur le terrain décrit en I.2. ci dessus sans  
"indemnité."

"5.2. Cependant, pour les immeubles et construc-  
"tions qui auront été éventuellement érigés par l'emphy-



"técote, moyennant l'accord préalable et écrit du propriétaire dans les vingt années qui précèdent la date fixée en 2.2.I. ci dessus, le propriétaire accordera à l'emphytéote, au moment de l'accession, une indemnité égale à la valeur vénale de ses immeubles et constructions fixée par experts."

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

ARTICLE SIX : STIPULATIONS DIVERSES.

6.1. GARANTIE :

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

"En ce qui concerne les servitudes pouvant grever le terrain prédécrit en I.2. les parties s'en réfèrent à l'article I4 ci-après."

6.3 Impositions :

"Durant toute la durée de l'emphytéose, l'emphytéote supportera le précompte immobilier, les taxes de voiries, d'égout et toutes les impositions mises ou à mettre sur le bien décrit sub I.2. et sur les constructions et aménagements qui y seraient établis, sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'article huit au sujet du règlement-taxe de la Commune d'Ottignies, en matière d'infrastructure."

6.4. Usurpation - Empiètement.

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

6.5. URBANISME : 6.5.I. Déclarations :

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

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

6.5.2. Plan d'aménagement :

"Le propriétaire déclare que le bien prédécrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement, approuvé par arrêté royal du vingt sept avril mil neuf cent septante trois, publié au Moniteur belge du douze juillet suivant."

"Ce plan particulier d'aménagement portant le numéro 4 intitulé : "Zone Biereau Nourd Ouest, est erronément désigné au Moniteur Belge "Zone Biereau Sud Est."

6.5.3. Permis de lotir :



V 27046

Troisième feuillet

4 178



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

"6.5.4. Acte de division :

"L'acte de division imposé par l'article 57 paragraphe 5 nouveau de la dite loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux a été reçu par le notaire Philippe Jentgès soussigné, en date du onze avril mil neuf cent septante quatre."

"A cet acte de division sont notamment annexés, outre divers plans le permis de lotir, les prescriptions du plan d'aménagement numéro 4 et les règles de lotissement."

"Le Notaire soussigné a donné connaissance aux parties qui le reconnaissent, des dispositions contenues dans cet acte de division, dans le permis de lotir et ses annexes."

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

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

"6.5.5. Constructions :

"Aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édifiée sur le bien prédécrit sub I.2. tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu."

ARTICLE SEPT: EXPROPRIATION.

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

ARTICLE HUIT : FISCALITE :

"Le propriétaire précise que le règlement taxe de la Commune d'Ottignies, en matière d'infrastructure ne sera pas applicable à l'emphytéote, en ce qui concerne les frais de création de la voirie et de ses équipements, tels que ceux-ci sont actuellement prévus au plan d'aménagement dont question à l'article 6.5.2. la Commune ayant décidé d'y déroger pour autant que le propriétaire assure le financement de l'annuité représentant la part contributive de tous les emphytéotes dans le coût de ces travaux. En contre partie de cette exonération, l'emphytéote versera au propriétaire chaque année pendant vingt ans, en même temps que les canons emphytéotique, la somme de cent soixante cinq mille neuf cent cinquante deux francs, représentant sa participation forfaitaire dans les frais d'infrastructure."

"La première échéance se paye à dater du trente et un janvier prochain."

"...ARTICLE QUATORZE :

"Le propriétaire déclare confirmer pour autant que de besoin, les servitudes constituées sub B.2. du chapitre IX de l'acte de division prérappelé ce qu'accepte l'emphytéote."

Tous emphytéotes sont subrogés dans tous les droits et obligations résultant des dites stipulations.

CET EXPOSE ETANT FAIT, la société comparante déclare établir comme suit le statut immobilier des constructions qu'elle fera ériger sur partie du terrain pré décrit.

La parcelle quatre cent vingt quatre d'une superficie de dix sept ares sept centiares cinquante six dixmillièmes est destinée à servir d'assiette :

1°) à une parcelle chapelle qui sera construite par la Centrale Immobilière pour compte de l'Université Catholique de Louvain sur un terrain contenant en superficie vingt neuf centiares trente neuf dixmillièmes ainsi que la parcelle quatre cent vingt cinq servant d'assiette à l'ensemble immobilier régi par les présentes, qui sera édifié sur une parcelle de terrain contenant en superficie : VINGT NEUF ARES NONANTE SIX CENTIARES QUATRE VINGT DIXMILLIARES.

Ce dernier terrain figuré au plan ci-annexé n'étant pas la propriété des emphytéotes, la société comparante le soumet au régime de la copropriété et indivision forcée pour toute la durée de l'emphytéose.

ANALYSE DES PLANS

Les plans de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont été dressés par les Architectes et Urbanistes, tous inscrits au tableau de l'Ordre : Marc de Visscher, Thierry Lamy, Luc le Clercq, Dominique Montariol, Alain Smeets et Philippe Toussaint, dont les bureaux sont installés à Auderghem, rue de la Moline 42

Le permis de bâtir suivant ces plans a été accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ottignies, en séance du vingt-cinq juin mil neuf cent septante quatre, sous le numéro 85/74.

Ce permis de bâtir a été accordé à la société comparante sous la condition de respecter les prescriptions du lotissement et du plan particulier d'aménagement A. quatre et il précise que le bénéficiaire doit terminer les travaux, avant le quinze septembre mil neuf cent septante cinq.

Préalablement il est fait observer que l'Université Catholique de Louvain s'est réservé dans l'ensemble immobilier régi par les présentes les niveaux des sous sols et du rez de chaussée, comportant cent cinquante et un emplacements de parkings couverts prévus en sous sol, sept cent nonante sept mètres carrés de commerce et deux cent trente mètres carrés de réserves en sous sol et au rez de chaussée.

A ces éléments privatifs figurant aux plans et après analyses, sont attribués quarante mille/cent vingt dixmillièmes des parties communes générales, la répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs destinés à lui appartenir sera faite par l'Université Catholique de Louvain, sans intervention des autres emphytéotes : la Centrale Immobilière et ses ayants cause à tous titres.



V 27645

QUATRIEME FEUILLET

1° sept....

2° partie....



En vue d'assurer à l'Université Catholique de Louvain d'une part et aux autres emphytéotes d'autre part un maximum d'indépendance, il est établi des parties communes spéciales divisées en quarante mille quotités pour les éléments de l'Université Catholique de Louvain et quatre vingt mille quotités pour les éléments des autres emphytéotes : La Centrale Immobilière et ses ayants cause à tous titres.

Sont notamment parties communes spéciales tous les revêtements muraux, de sol et de plafond des éléments communs figurés aux plans ci-après analysés.

LE PLAN F.UN figure le plan d'implantation du Bâtiment F; on y remarque : a) des parties communes générales : les escaliers, bacs à plantes et à sable, les cheminées de ventilation et de fumée;

b) des parties communes spéciales : les accès du parking et aires de manoeuvre;

c) des parties privatives : les emplacements pour voitures numérotés de un à vingt et un inclus (parc en plein air et vingt deux emplacements pour locaux commerciaux).

LE PLAN F.DEUX figure le niveau du deuxième sous sol des bâtiments F.UN et DEUX/A;

On y remarque : a) des parties communes générales : l'escalier avec sa cage, local dénommé échangeur;

b) des parties communes spéciales : rampe d'accès et aires de manoeuvres;

c) des parties privatives : les emplacements pour voiture numérotés cinquante à cinquante neuf inclus, septante quatre à quatre vingt trois inclus, nonante quatre à cent et huit inclus, cent vingt deux à cent trente sept inclus; on y remarque à la limite droite d'autres emplacements qui seront décrits et analysés avec d'autres plans.

LE PLAN F.TROIS figure le niveau du deuxième sous sol des bâtiments F.DEUX/B et TROIS.

On y remarque : a) des parties communes générales : l'escalier et sa cage et le local échangeur;

b) des parties communes spéciales : les accès et aires de manoeuvres;

c) des parties privatives : les emplacements pour voitures soixante à septante trois inclus, quatre vingt quatre à nonante trois inclus, cent neuf à cent vingt et un inclus et cent trente huit à cent cinquante et un;

LE PLAN F.QUATRE figure le premier sous sol des Bâtiments F.un et deux/A.

On y remarque : a) des parties communes générales : les escaliers et leurs cages;

b) des parties communes spéciales : les dégagements donnant accès aux locaux réservés et couloirs d'entrée;

c) des parties privatives : Cinq locaux renseignés au plan "RESERVE" et aires destinées à l'installation de commerces.

LE PLAN F.CINQ figure le premier sous sol des bâtiments F.DEUX/R et TROIS.

On y remarque : a) des parties communes générales : l'escalier et sa cage;

b) des parties communes spéciales : les aires de manoeuvre et accès ou rampes;

c) des parties privatives : Les emplacements pour voitures numérotés un à quatorze inclus, quinze à vingt quatre inclus, vingt cinq à trente cinq inclus et trente six à quarante neuf inclus;

Le plan F.SIX/A figure le rez de chaussée du Batiment F.UN et le plan F.SEPT B figure le plan du premier étage du Batiment F.UN; ces deux plans figurant quatre appartements duplex numérotés I001-I002-I003 et I004 sont balysés ensemble pour cette raison.

On y remarque : a) des parties communes générales les escaliers extérieurs, bac à sable et à plantes;

b) des parties privatives :

1°) L'appartement duplex I.001 à gauche, comporte :  
A.- En propriété privative et exclusive : Au rez de chaussée : hall d'entrée, penderie, cuisine, salle de repas et living; escalier intérieur ~~et~~ <sup>de</sup> ~~menant~~ <sup>menant</sup> au premier étage. Au premier étage (plan SEPT/B) : palier, chambres un et trois avec chacune un lavabo; chambres deux et quatre, salle de bain et water-closet;

B.- En copropriété et indivision forcée : Treize cent soixante deux/cent vingt millièmes des parties communes générales et treize cent soixante deux/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière par opposition aux parties communes spéciales réservées aux niveaux sous sols et rez de chaussée Université Catholique de Louvain);

2°) L'appartement duplex I.002 au centre gauche du Batiment F.UN, comporte :

A.- En propriété privative et exclusive : Au rez de chaussée : HALL d'entrée, penderie, cuisine, salle de repas et living; escalier intérieur menant au premier étage. Au premier étage (Plan SEPT B) : palier, chambre un et quatre, chambres deux et trois chacune avec lavabo, water-closet et salle de bains;

B.- En copropriété et indivision forcée : Treize cent soixante deux/cent vingtmillièmes des parties communes générales et treize cent soixante deux/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

3°) L'appartement duplex I.003 au centre droit du Batiment F.UN comporte :

A.- En propriété privative et exclusive : Au rez de chaussée : HALL d'entrée, penderie, cuisine, salle de repas et living; escalier intérieur menant au premier étage. Au premier étage (Plan Sept B) : palier, chambre un avec lavabo, chambres deux et trois; water-closet et salle de bain;

B.- En copropriété et indivision forcée : Douze cent trente cinq/cent vingtmillièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier et douze cent trente cinq/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

4°) L'appartement duplex I004 à l'extrême droit du Batiment F.UN comporte :

A.- En propriété privative et exclusive : Au rez de chaussée : hall d'entrée, penderie, cuisine, salle de repas et living; escalier intérieur menant au premier étage. Au premier étage (Plan Sept/B): palier, chambres un et trois et chambre deux avec lavabo; water-closet et salle de bain;



V 278244

CINQUIEME FEUILLE

4 1/2



B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Douze cent trente cinq/cent vingtmillièmes des parties communes générales et douze cent trente cinq/quatre vingt millièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière).

LE PLAN F.HUITA figure le niveau du deuxième étage du Batiment F.I on y remarque : a) des parties communes générales : l'escalier extérieur;

b) des parties privatives : douze chambres numérotées douze cent un/douze cent deux/douze cent trois/douze cent quatre/douze cent cinq/douze cent six/douze cent sept/douze cent huit/douze cent neuf/douze cent dix/douze cent onze et douze cent douze, comportant chacune :

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

B.- En copropriété et indivision forcée : Deux cent cinquante et un/cent vingtmillièmes des parties communes générales et deux cent cinquante et un/quatre vingt millièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière), ainsi que un/douzième des parties communes spéciales aux douze chambres précitées, ces parties communes spéciales étant constituées par hall d'entrée, deux water-closet, cuisine avec terrasse, salle de séjour avec terrasse, quatre locaux douches et dégagement des chambres;

Les PLANS F.NEUF (troisième étage du Batiment F) et F.DIX (plan de l'étage mezzanine- toiture du Batiment F.UN) figurent quatre studios avec ou sans terrasse et mezzanine.

On y remarque des parties communes générales étant l'escalier extérieur menant au troisième étage;

Et des parties privatives :

1°) Quatre studios avec terrasses, comportant

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : au niveau du troisième étage : toilette, avec lavabo, water-closet et douche; living avec cuisine et terrasse, escalier intérieur menant à la mezzanine ou se trouve le coin à dormir;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Sept cent cinquante et un/cent vingtmillièmes des parties communes générales et sept cent cinquante cinq/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière) et un/huitième des parties communes spéciales formées par le dégagement des chambres au niveau du troisième étage du Batiment F.UN;

Ces quatre studios se trouvant à gauche sont numérotés : treize cent un, treize cent deux, treize cent sept et treize cent huit;

2°) Quatre studios numérotés treize cent trois, treize cent quatre, treize cent cinq et treize cent six, à droite du Batiment F.un au troisième étage comportant chacun :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : toilette avec lavabo, water-closet et douche, living avec cuisine et escalier intérieur menant à l'étage mezzanine ou se trouve le coin à dormir;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Sept cent soixante deux/cent vingt millièmes des parties communes générales et sept cent soixante deux/quatre vingt millièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière) et un/huitième des parties communes spéciales formées par le dégagement des chambres au troisième étage du Batiment F.UN.

LE PLAN FONZE figure le rez de chaussée du Bati

ment F.DEUX/A; on y remarque : a) des parties communes générales : escaliers extérieurs, bac à plantes et à sable; les cheminées de ventilation et de fumée;  
 b) des parties privatives : cinq appartements duplex dont la partie supérieure située au premier étage du Batiment deux A se trouve figurée sur le plan F.DOUIZE qui est de ce fait analysé en même temps que le plan F.ONZE.

1°) A l'extrême gauche, l'appartement duplex 200 comportant :

A.- En propriété privative et exclusive : au rez de chaussée hall avec penderie, cuisine, living donnant sur terrasse; escalier intérieur menant vers le premier étage et à ce niveau (Plan F.douze B): palier, water-closet et salle de bains; chambre un avec lavabo, chambres deux et trois;

B.- En copropriété et indivision forcée : Douze cent trente cinq/centvingtmillièmes des parties communes générales et douze cent trente cinq/quatrevingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

2°) Au centre gauche, l'appartement duplex 2002/ comportant :

A.- En propriété privative et exclusive : au rez de chaussée : hall avec penderie, cuisine, living donnant sur terrasse; escalier intérieur menant vers le premier étage et à ce niveau (Plan F.douze B):palier, water-closet et salle de bains; chambres un et trois et chambre deux avec lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée : Douze cent trente cinq/centvingtmillièmes des parties communes générales et douze cent trente cinq/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

3°) Au centre du Batiment F.deux A, l'appartement duplex 2.003/A; au centre droit de ce bâtiment l'appartement duplex 2.004/A et à l'extrême droite de ce bâtiment l'appartement duplex 2.005/A; chacun de ces trois appartements comportant :

A.- En propriété privative et exclusive : au rez de chaussée : hall avec penderie, cuisine, living donnant sur terrasse; escalier intérieur menant vers le premier étage et à ce niveau (Plan F.douze B) : palier water-closet et salle de bains) deux chambres avec lavabo et deux autres chambres sans lavabo;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Treize cent soixante deux/cent vingtmillièmes des parties communes générales et treize cent soixante deux/quatrevingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

LE PLAN F.TREIZE/A figure le deuxième étage du Batiment F.DEUX/A; On y remarque : a) des parties communes générales : escalier extérieur et palier, cheminées de ventilation et de fumée;

b) des parties privatives : Douze chambres d'étudiants numérotées deux mille deux cent un A à deux mille deux cent douze inclus.

Chacune de ces douze chambres comporte : A.- En propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite avec sa porte et son lavabo;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Deux



V 278283

SIXIEME FEUILLET

Handwritten initials or signature.



cent nonante et un/cent vingtmillièmes des parties communes générales et deux cent nonante et un/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière)

En outre un/douzième des parties communes spéciales formées par une fosse à paillason, cuisine avec terrasse; salle de séjour avec terrasse; deux water-closet; quatre locaux douches donnant sur le dégagement des chambres;

LES PLANS F.QUATORZE A ET F.QUINZE/A figurent le niveau du troisième étage du Batiment F.deux A et ce lui de l'étage mezzanine-toiture de ce bâtiment.

On y remarque : a) des parties communes générales : l'escalier extérieur, les cheminées de ventilation et de fumée;

b) des parties privatives :

1°) Quatre ~~Etats~~ Studios avec terrasses et mezzanines numérotés deux mille trois cent trois A-deux mille trois cent cinq/A, deux mille trois cent six/A et deux mille trois cent sept A, comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Toilette avec lavabo, water-closet et douche; living avec cuisine et escalier intérieur menant vers mezzanine où se trouve le coin à dormir; devant le living terrasse;

B.- En copropriété et indivision forcée :

Sept cent nonante cinq/cent vingtmillièmes des parties communes générales et sept cent nonante cinq/quatrevingt millièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

2°) Cinq studios sans terrasse avec mezzanine numérotés deux mille trois cent un/A- deux mille trois cent deux/A- deux mille trois cent quatre A, deux mille trois cent huit/A et deux mille trois cent neuf/A comportant, chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Toilette avec lavabo, water-closet et douche, la studio deux mille trois cent neuf/A étant pourvu d'une baignoire au lieu de la douche; living avec coin à cuisiner, escalier intérieur menant à la mezzanine où se trouve le coin à dormir.

B.- EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE :

Sept cent soixante deux/centvingtmillièmes des parties communes générales et sept cent soixante deux/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

LES PLANS F.SEIZE B ET F.DIX SEPT/B figurent les niveaux du rez de chaussée et du premier étage du Batiment F.Deux/B.

On y remarque des parties communes générales la rampe vers parking sous sol, les cheminées de ventilation et de fumée; bac à sable et entrée de l'immeuble

B. des parties privatives :

1°) Trois appartements duplex à quatre chambres numérotés deux mille un/B- deux mille six/B et deux mille sept/B, comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Au rez de chaussée : hall avec penderie, cuisine, salle de repas et living donnant sur terrasse, escalier intérieur menant vers le premier étage; à ce dernier niveau palier, water-closet, salle de bain avec lavabo, deux

1° Quatre....



chambres avec lavabo et deux chambres sans lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée : Treiz cent soixante deux/centvingtmillièmes des parties communes générales et treize cent soixante deux/quatrevingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

2°) Au centre les appartements duplex numérotés deux mille deux/B- deux mille trois/B- deux mille quatre/B et deux mille cinq/B à trois chambres comportant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive : Hall avec penderie; cuisine, salle de repas et living donnant sur terrasse, le tout au rez de chaussée du Batiment B/de B et escalier intérieur menant vers le premier étage où se trouve le palier, water-closet, salle de bain et trois chambres dont une petite avec lavabo;

B.- En copropriété et indivision forcée : Douze cent trente cinq/cent vingtmillièmes des parties communes générales et douze cent trente cinq/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

LE PLAN F.DIX HUIT/B figure le niveau du deuxième étage du Batiment F.deux/B;

On y remarque : a) des parties communes générales : l'escalier extérieur, les cheminées de ventilation de fumée;

b) des parties privatives : vingt quatre chambres numérotées Deux mille deux cent un/B à Deux mille deux cent vingt quatre B inclus;

Chacune de ces vingt quatre chambres comporte :

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

B.- En copropriété et indivision forcée : a) des cent nonante et un/cent vingtmillièmes des parties communes générales et deux cent nonante et un/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

b) UN/vingt quatrième des parties communes spéciales se trouvant au deuxième étage du Batiment F.deux/B était : cuisine avec terrasse; salle de séjour avec terrasse, huit locaux douche et deux water-closet;

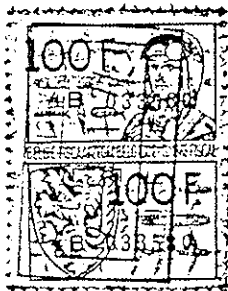
LES PLANS F.DIX NEUF/A et F.VINGT/A figure le niveau du troisième étage du Batiment F.deux/B et l'étage mezzanine et toiture de ce Batiment.

On y remarque : a) des parties communes générales : l'escalier extérieur, les cheminées de ventilation de fumée et la toiture;

b) des parties privatives :

1°) Cinq studios avec terrasses numérotés ~~deux mille trois cent un/B~~ deux mille trois cent six/B- deux mille trois cent sept/B- deux mille trois cent huit/B et deux mille trois cent neuf/B, et deux mille trois cent quatorze /B.- Chacun de ces studios comporte : a) En propriété privative et exclusive : toilette avec lavabo, water-closet et douche, coin à cuisiner, living avec terrasse, escalier intérieur menant à la mezzanine où se trouve le coin à dormir;

B.- En copropriété et indivision forcée : Sept cent nonante cinq/centvingtmillièmes des parties communes générales et sept cent nonante cinq/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière).



SEPTIEME FEUILLET

*Handwritten initials and a lightning bolt symbol.*

*Handwritten mark resembling the letter 'S'.*

2°) Huit studios numérotés Deux mille trois cent deux/B- deux mille trois cent trois/E, deux mille trois cent quatre/B-Deux mille trois cent cinq/B- deux mille trois cent dix/B-deux mille trois cent onze E-deux mille trois cent douze/B et deux mille trois cent treize/E, chacun de ces studios comportant :

A.- EN PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Au niveau du troisième étage: salle de bain avec lavabo, douche et water-closet; kitchenette et living, escalier intérieur menant à l'étage mezzanine sous toiture ou se trouve le coin à dormir;

Pour les studios deux mille trois cent quatre et deux mille trois cent douze B, la douche dans la salle de bain est remplacée par une baignoire;

B.- EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE : Sept cent soixante deux/centvingtmillièmes des parties communes générales et sept cent soixante deux/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales (Centrale Immobilière);

LE PLAN dénommé F.VINGT ET UN/A figure le plan au rez de chaussée du Batiment F.TROIS.

On y remarque : 1°) deux appartements triplex à cinq chambres numérotés TROIS MILLE UN et TROIS MILLE DEUX, comportant chacun :

A.- EN PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Au rez de chaussée : porte et sas d'entrée, avec armoire vestiaire; kitchenette-cuisine et living d'où part l'escalier intérieur menant au niveau du premier étage;

Au niveau du premier étage figuré au plan VINGT UN/A : salle de bain, avec bain, lavabo et water-closet; une grande chambre et un bureau;

Au niveau du deuxième étage, figuré au plan VINGT TROIS B figurant le niveau du deuxième étage escalier intérieur ~~et~~ venant du premier étage, palier, water-closet, salle de bain avec baignoire et lavabo et quatre chambres;

B.- EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE : 1. Mille cinq cent nonante quatre/centvingtmillièmes des parties communes générales et 2. Mille cinq cent nonante quatre/centvingtmillièmes des parties communes spéciales de la Centrale Immobilière.

2°) Quatre appartements duplex, comportant chacun :

A.- En propriété privée et exclusive : Au niveau du rez de chaussée (figuré au plan F.VINGT ET UN A figurant le rez de chaussée) : hall d'entrée avec penderie, cuisine, salle de repas et living, séparé par escalier intérieur menant au premier étage;

Au niveau du premier étage figuré sur le plan VINGT DEUX A : palier, un water-closet, une salle de bain avec baignoire et lavabo; une petite chambre avec lavabo, et ce qui concerne les appartements trois mille trois et trois mille quatre : une grande chambre numérotée trois et ce qui concerne les trois autres appartements deux chambres dont une avec lavabo; donc pour ceux-ci: quatre chambres

B.- EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE :

A) Les appartements trois mille trois et trois mille quatre, chacun à trois chambres : 1. Douze cent treize/centvingtmillièmes des parties communes générales; 2. Douze cent trente cinq/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales de la Centrale Immobilière;

+++ 3°) Un appartement numéroté 2.301 comportant :

A.- EN PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET EXCLUSIVE

VE : living avec coin à diner, salle de bain avec lavabo, water-closet et douche et une chambre figurée sur le plan F.quatre ze A.Escalier intérieur menant vers l'étage mezzanine ou se use seconde chambre à coucher;

B.- EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE

I. HUIT CENT DIX C/centvingtmillièmes des parties communes générales et 2. HUIT CENT DIX SEPT/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales réservées à la Centrale Immobilière.

*Handwritten initials or mark.*

et une deuxième chambre...

*Handwritten initials or mark.*

B) Les appartements trois mille cinq et trois mille six, chacun à quatre chambres comportent : 1. Treize cent soixante deux/centvingtmillièmes des parties communes générales et 2. Treize cent soixante deux/quatrevingtmillièmes des parties communes spéciales de la Centrale Immobilière.

LE PLAN dénommé F.VINGT DEUX A figure le niveau du premier étage du Batiment F.trois; on y remarque les éléments ci dessus analysés des appartements numérotés trois mille un à trois mille six inclus.

LE PLAN dénommé F.VINGT TROIS/B figure le niveau du deuxième étage du Batiment F.trois.

On y remarque les parties privatives suivantes :

1°) La partie supérieure ci dessus analysée des appartements triplex à cinq chambres numérotés trois mille un et trois mille deux;

2°) Les chambres d'étudiants numérotées trois mille deux cent un à trois mille deux cent douze inclus.

Chacune de ces douze chambres comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : La chambre proprement dite avec son lavabo;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

1. Deux cent nonante et un/cent vingt millièmes des parties communes générales;

2. Deux cent nonante et un/quatre vingt millièmes des parties communes spéciales de la Centrale Immobilière;

3. UN/douzième des parties communes spéciales de cet ensemble de chambres formées par le dégagement de chambres, quatre douches et deux water-closet, living et cuisine avec terrasses...

LE PLAN F.VINGT QUATRE figure le niveau du troisième étage, le PLAN VINGT CINQ A figure le niveau mezzanine sous toiture complémentaire du plan précédent.

On remarque sur ces deux plans :

1°) Huit studios sans terrasse mais avec mezzanine numérotés trois mille trois cent un, trois mille trois cent deux, trois mille trois cent trois, trois mille trois cent quatre, trois mille trois cent neuf, trois mille trois cent dix, trois mille trois cent onze et trois mille trois cent douze :

Chacun de ces huit studios comporte : A.- En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : living avec kitchenette, salle de bain avec lavabo, water-closet et douche; dans la chambre studio trois mille trois cent douze la douche est remplacée par une baignoire; escalier intérieur menant à l'étage mezzanine où se trouve le coin à dormir;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Sept cent soixante deux/centvingtmillièmes des parties communes générales et sept cent soixante deux/quatre vingtmillièmes des parties communes spéciales de la Centrale Immobilière et un/douzième des parties communes spéciales formées par le dégagement des chambres au niveau du troisième étage.

2°) Quatre studios avec terrasse et mezzanine numérotés trois mille trois cent cinq, trois mille trois cent six, trois mille trois cent sept et trois mille trois cent huit, comportant chacun :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Au n

veau du troisième étage : living avec kitchenette et terrasse et salle de bain avec lavabo, water-closet, douche escalier intérieur menant à l'étage des mezzanines ou se trouve le coin à dormir;

B.- EN COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE :

1. SEPT CENT NOUANTE CINQ/centvingtmillièmes

des parties communes générales de l'ensemble;

2. SEPT CENT NOUANTE CINQ/quatre vingtmillièmes

des parties communes spéciales de la Centrale Immobilière

3. UN/douzième des parties communes spéciales

formées par le dégagement des chambres au troisième étage du Batiment F.TROIS.

LE PLAN F.VINGT SIX figure la coupe en AA du Batiment F.DEUX/A.

LE PLAN F.VINGT SEPT figure la coupe en BB du Batiment F.DEUX/B trois.

LE PLAN F.VINGT HUIT figure la coupe en CC du Batiment F.DEUX/B.

LE PLAN F.VINGT NEUF figure la coupe en DD du Batiment F.UN/deux A.

LE PLAN F.TRENTE ET UN figure la façade avant (place triangulaire) du Batiment F.DEUX/A.

LE PLAN F.TRENTE DEUX figure la façade avant (place triangulaire) du Batiment F.DEUX/b;

LE PLAN F.TRENTE TROIS figure la façade arrière (parking) du Batiment F.DEUX/A.

LE PLAN F.TRENTE QUATRE figure la façade arrière (parking) du Batiment F.DEUX/B.

LE PLAN F. TRENTE CINQ figure la façade latérale (Coté Ouest) du Batiment F.DEUX/A.

LE PLAN F. TRENTE SIX figure la façade latérale (Coté rue des Wallons) du Batiment F.DEUX/B.

LE PLAN F.TRENTE SEPT figure la façade ~~avant~~ <sup>AS</sup> avant coté bâtiment Deux du Batiment F.UN.

LE PLAN F.TRENTE HUIT figure la façade arrière (Coté Nord) du Batiment F.UN;

LE PLAN F.QUARANTE figure la façade avant coté bâtiment Deux du Batiment F.TROIS.

LE PLAN F.QUARANTE ET UN figure la façade arrière (Coté Sud) du Batiment F.TROIS.

Les cotes figurant sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre de renseignement.

Une différence de cinq pour cent, entre les mesures indiquées aux plans et les mesures réelles ne donnera lieu à aucune indemnité ni recours.

La Société comparante se réserve le droit de modifier la construction d'un élément privatif jusqu'au jour de la cession par elle de l'emphytéosé de cet élément; si des modifications importantes devaient être réalisées, elles seraient constatées par un plan joint à l'acte de cession.

Si la différence de cotation était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résiliation, mais donnera lieu au paiement d'une indemnité proportionnelle à la différence de cotation. Si la différence de cotation est inférieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résiliation, mais donnera lieu au paiement d'une indemnité proportionnelle, à



la différence entre les mesures indiquées aux plans, en tenant compte de la tolérance de cinq pour cent, et les mesures existantes, après exécution des travaux.

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

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

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

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

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

Ce règlement général de copropriété oblige la Société comparante, propriétaire originaire de tous les éléments privatifs et communs formant l'ensemble immobilier, régi par les présentes, et il oblige ses successeurs et ayants cause et ayants droit à tous titres.

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

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

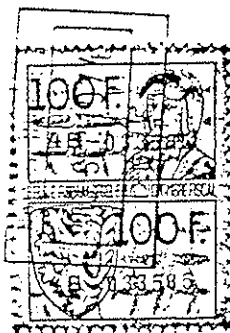
Le règlement d'ordre intérieur concerne la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun; il n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qui y seront stipulées.

Ces modifications seront constatées par les procès verbaux des assemblées générales qui indiqueront, de façon précise les modifications décidées et le nouveau texte adopté, lequel sera transcrit dans le livre de gérance contenant les procès verbaux des assemblées.

Ce livre de gérance devra être communiqué sans déplacement à tous les emphytéotes ou ayants droit qui devront reconnaître en avoir pris connaissance.

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

Le règlement général de copropriété a été lu en entier, à la Société comparante, qui représentée comme dit ci-dessus, en a paraphé chaque feuillet, ainsi que Nous Notaire; ce document signé ne varietur par la Société et par Nous Notaire, demeurera annexé au présent acte de base dont il fait partie intégrante; il sera transcrit avec l'



NEUVIEME FEUILLET

18

expédition de cet acte au bureau des hypothèques de la situation de l'ensemble immobilier.-

### CAHIER DES CHARGES

des matériaux utilisés pour la Construction

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

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

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

La description des matériaux figurant le cas échéant sur les plans n'engage en aucun cas la société comparante.

Un exemplaire de ce cahier des charges descriptif en chaque feuillet a été paraphé par la Société comparante et par Nous Notaire, a été signé et paraphé par la dite Société, et Nous Notaire, pour demeurer annexé au présent acte de base.-

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

### PROGRAMME JURIDIQUE

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

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

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

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

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

Les dispositions législatives résultant de la

Loi X...

loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et de l'Arrêté royal du vingt et un octobre suivant seront portés à la connaissance des candidats acquéreurs.

Le transfert de la propriété des constructions s'opère au profit des acquéreurs au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux ou de leur incorporation à l'immeuble en cours de construction et le transfert des risques visés par les articles I.788 et I.789 du Code Civil, ne peut s'opérer avant la réception provisoire des éléments privatifs, la société comparante devant s'exonérer de ces risques par l'assurance de l'immeuble pendant la durée de la construction.

La responsabilité décennale faisant l'objet des articles I.792 et 2.270 du Code civil est due par la Société comparante, au même titre que par les Architectes et Entrepreneurs et pour la même durée (article 6 de la loi).

Après la livraison et sous réserve des dispositions légales précitées, traitant de la question, la Société comparante, n'est plus tenue des vices apparents conformément à l'article I.642, du Code Civil. Elle reste néanmoins tenue des vices cachés, conformément à l'article I.643 du Code Civil; toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'elle reçoit elle-même des entrepreneurs.

Sol, gros oeuvre, toiture: dix ans.

Pierres de revêtements: six ans.

Plomberie, électricité, et pavement thermostatique: un an.

Les autres corps de métier: six mois.

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

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

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

DIXIEME FEUILLET

*[Signature]*

L'entrepreneur en cas de vices.

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

La Société Comparante a conclu avec un entrepreneur agréé une convention pour la construction de l'immeuble aux termes de laquelle la CENTRALE IMMOBILIERE bénéficie de la garantie d'achèvement telle qu'elle est organisée par la loi pour les entrepreneurs agréés; elle subroge dans ses droits les propriétaires emphytéotes acquéreurs d'éléments de l'ensemble créé par les présentes.

La Centrale Immobilière promoteur non entrepreneur ne peut bénéficier du régime de l'agrément et fournir elle-même une telle garantie; dans leur acte d'acquisition les acquéreurs d'emphytéose, devront renoncer expressément à la garantie du promoteur, bénéficiant comme indiqué ci-dessus de celle de l'entrepreneur agréé.

#### DELAI DE LIVRAISON - RETARDS - INDEMNITES

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont commencés le trente et

un mois de prolongation de délai par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

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

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

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

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

#### REVISION DES PRIX

Les prix ont été fixés sur base des salaires et du coût des matériaux pratiqués au vingt six mai mil neuf cent septante quatre.



Ces prix sont révisibles sur la base de la formule pratiquée par les Travaux Publics, la Société Comparante fixe les salaires et charges sociales forfaitaires à quarante pour cent du prix de la construction et les matériaux également à quarante pour cent, un montant de vingt pour cent du prix étant ainsi forfaitairement fixé conformément aux dispositions de la Loi Breyné à ce sujet.

Cette révision se fera compte tenu des éléments fixés ci-dessus sur base des dispositions législatives, la matière.

#### "PAIEMENTS"

Tous les paiements devront être effectués au Compte de la CENTRALE IMMOBILIERE, en la Banque Nagelmaek au compte dénommé IMMEUBLE F, aux époques convenues entre parties, dans la quinzaine de la présentation de la facture établie suite à la réalisation des travaux prévus par la convention d'acquisition.

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

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

#### "HYPOTHEQUE. REVENTE AVANT LIVRAISON"

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

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

#### A\_R\_B\_I\_T\_R\_A\_G\_E

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



ONZIEME FEUILLET

gente.

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

La clause arbitrale ne s'applique pas aux demandes de paiement ou au cas de demande de résiliation du chef de non paiement, émanant de la société comparante, qui conserve le droit de saisir les Tribunaux de ces demandes.

#### ASSURANCES

Les premières assurances de l'immeuble (incendie, responsabilité civile et dégâts des eaux,) seront contractées par la société comparante, pour le compte de la copropriété.-

Les copropriétaires seront tenus de les continuer jusqu'à leur expiration, l'effet de ce contrat, étant d'assurer gratuitement l'immeuble pendant toute la durée de la construction.

#### CHARGES COMMUNES ET PUBLIQUES.

Les acquéreurs bénéficiaires du droit d'emphytéose devront payer et supporter les charges communes, afférentes à leurs biens, dès que les locaux seront en état d'être occupés, conformément à leur destination.

Ils supporteront les charges publiques afférentes à leur bien, dès la passation de l'acte notarié pour autant que celles-ci soient exigibles.

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

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

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

Le procès verbal de réception sera dressé en double exemplaires et constatera le cas échéant les manquements, les manquements et les observations formulées par l'acquéreur sur d'éventuels menus travaux ou retouches qui devront être effectués dans un délai très court; un nouveau procès verbal constatera l'exécution des travaux et dans

ce cas la réception sera considérée comme définitive, sauf application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

Dans le cas où l'acquéreur occuperait le bien, ou le ferait occuper par son ayant cause, avant la réception et sans remise officielle des clefs, l'occupation même temporaire, entrainerait réception - livraison des biens et vaudrait décharge à la société comparante de ses obligations de livraison du bien.

Si des fissures viennent à se Produire dans le cadre de la responsabilité décennale du promoteur, celles-ci ne seraient réparées qu'après un délai de trois ans d'occupation de l'immeuble; la Société Centrale Immobilière s'en

gagera à les réparer, si elle en est responsable, sans devoir repeindre ou tapisser, à ses frais, ni payer aucune indemnité.

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

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

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

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

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COPROPRIETAIRES

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

avec les observations formulées.

1) Les frais, droits et honoraires résultant de la constatation par acte notarié de leurs conventions;

2) La quote part dans les frais du présent acte de base, soit en ce qui concerne les éléments privatifs réservés aux habitations et commerces à cinq francs par cent vingtmillièmes, avec minimum de quinze cents francs;

La quote part pour les éléments réservés à l'Université Catholique de Louvain est de vingt mille francs.

Ces frais donnant droit à une copie sur papier libre de l'acte de base;

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

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

5) Au titre de charges communes, les sommes dues à l'Université Catholique de Louvain.

Parties communes spéciales  
de la CENTRALE IMMOBILIERE et des éléments réservés à l'Université Catholique de Louvain.

Cette dernière (l'Université) devant acquiescer les éléments privatifs des sous sols et les éléments communs et parkings du rez de chaussée, la société comparante a décidé d'établir des parties communes spéciales à ces ensembles (Centrale Immobilière - Université).

Sont parties communes spéciales : Tous les revêtements de sol et muraux, les accès, les canalisations dans la mesure où elles servent à l'usage exclusif de l'un de ces deux groupes, les murs séparatifs non portants et ce pour autant que ces éléments ne se trouvent pas soit dans un élément privatif à l'usage exclusif de celui-ci ou dans un groupe de parties communes spéciales à plusieurs chambres.

Sont parties communes générales à l'ensemble imm

provisoire....

M. G.

DOUZIEME ET DERNIER FEUILLET.

M. G.

bilier : les fondations, l'ossature de l'ensemble, les locaux de chauffage (échangeur) ou de technique, les locaux de compteurs, le réseau des égouts sous l'ensemble les tuyauteries servant à l'usage commun des deux groupes les bacs à sable et à plantes, la zone aménagée à l'extérieur de l'ensemble, avec tous les éléments qui s'y trouvent.

Ce principe étant établi et devant régir les copropriétaires de l'ensemble, il est spécifié qu'en cas de difficulté au sujet de l'interprétation des dispositions ci dessus concernant un élément de l'ensemble immobilier, celui-ci devra être considéré comme partie commune générale à l'ensemble général. #/

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles en l'étude.

Lecture faite la société comparante, représentée comme dit ci dessus a signé avec nous Notaire.

*[Handwritten signatures]*

Enregistré dans rôles transmissions  
à Ixelles 1<sup>er</sup> Bureau, le vingt trois septembre 1974  
Vol. 63 fol. 13 case 15  
Reçu cent cinquante francs  
150,- F. Le Receveur,  
ROCHUS

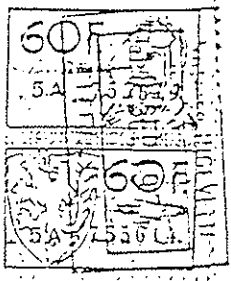
*[Handwritten signature]*

#/ Dans l'acte de... se et le règlement... copropriété y a... il est question de... éléments réservés... L'Université Catho... que de Louvain, ag... comme accessoires... quarante mille/cen... vingt millièmes des... parties communes g...érales, ces élém... pourraient être céd... à un autre organis... désigné par l'Univ...sité et bénéficiair... dans ce cas des mé...droits et obligati...

*[Handwritten initials]*

Approuvé la rat... de six lignes et... quarante et un... nuls.

*[Handwritten initials]*



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un ensemble immobilier, situé à Ottignies (Louvain la Neuve), dans le lotissement dénommé Biereau Nord Ouest Extension, consacré à l'habitation des étudiants de l'Université de Louvain la Neuve et à l'installation de certains commerces, cet ensemble étant à ériger sur un terrain contenant en superficie VINGT NEUF ARES NOUANTE SIX CENTIARES QUATRE VINGT DIX MILLIARES.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN :

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

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

ARTICLE DEUX :

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

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

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE DEUXIEME : STATUT DES BIENS.

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE :

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

*Premier feuillet*

*M*  
*B*



Les propriétés privatives sont dénommées appartements, studios, éléments commerciaux, box ou emplacement pour voiture et chambres.

ARTICLE CINQ :

Le terrain assiette de l'ensemble régi par les présentes est ~~mis en~~ propriété et indivision forcée, restant la propriété de l'Université de Louvain.

Les parties communes de l'ensemble régi par les présentes sont divisées en cent vingt mille/cent vingt millièmes.

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

-----  
/°° soumis pendant le temps de l'empyétéose au régime de la....

M. G

ARTICLE SIX :

Tableau indiquant les quotités dans les parties communes, jointes à chacun des éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes:

Les éléments se trouvant au niveau des **sols** **comportent ensemble vingt mille/cent vingt millièmes.....20000/I20.000**

Les éléments **commerciaux** se trouvant au niveau du rez de chaussée comportent ensemble vingt mille/cent vingt millièmes **20000/I20.000**

Soixante chambres d'étudiants comportant chacune deux cent nonante et un/cent vingt millièmes, ensemble dix sept mille quatre cent soixante/cent vingt millièmes.....I7460/I20.000

Dix appartements à quatre chambres comportant chacun treize cent soixante deux cent vingt millièmes, ensemble treize mille six cent vingt/cent vingt millièmes.....I3620/I20.000

Dix appartements de trois chambres comportant chacun douze cent trente cinq/cent vingt millièmes, ensemble douze mille trois cent cinquante /cent vingt millièmes.....I2350/I20.000

Vingt cinq studios comportant chacun sept cent soixante deux/cent vingt millièmes, ensemble dix neuf mille cinquante/cent vingt millièmes.....I9050/I20.000

Dix sept studios avec terrasse comportant chacun sept cent nonante cinq/cent vingt millièmes, ensemble treize mille cinq cent quinze/cent vingt millièmes.....I3515/I20.000

Un appartement d'une chambre comportant huit cent dix sept/cent vingt millièmes.....817/I20.000

Deux triplex de cinq chambres chacun comportant quinze cent nonante quatre/cent vingt millièmes, ensemble trois mille cent quatre vingt huit/cent vingt millièmes **3188/I20.000**

ENSEMBLE : ..... **I20000/I20.000**

Le bénéficiaire du droit d'emphytéose pour les éléments privatifs se trouvant au rez de chaussée et aux sous sols aura le droit d'attribuer à chacun des éléments se trouvant à chacun de ces deux niveaux un certain nombre de cent vingt millièmes et ce sans intervention de bénéficiaires de l'emphytéose pour les autres éléments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Outre leur quote part dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes les chambres d'étudiants comportent une quotité dans les parties communes spéciales décrites à l'acte de base dans l'aile où elles se trouvent, le dénominateur étant constitué par le nombre de chambres se trouvant dans une aile terminée.

#### ARTICLE SEPT :

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

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

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

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

#### ARTICLE HUIT :

Les travaux de modification aux parties communes générales ou spéciales ne pourront être exécutés qu'avec autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'ensemble intéressé et sous la surveillance de l'architecte



de l'ensemble régi par les présentes, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE NEUF :

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

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

ARTICLE DIX :

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

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

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

Les frais afférents à ce réseau de télédistribution sont de communauté générale, à l'exclusion des éléments se trouvant en sous sols et dès lors répartis en centmillièmes; il ne pourra être installé d'antennes individuelles sur les toitures des bâtiments.

ARTICLE ONZE :

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement des étudiants suivant les cours de l'Université de Louvain ou de toute autre personne ayant une activité à l'Université dans le sens le plus large; les locaux peuvent être utilisés également comme bureau au profit des mêmes personnes.

Les locaux situés au rez de chaussée sont destinés au commerce et le cas échéant peuvent servir de bureaux et ce dans le sens le plus large.

Ces destinations ne peuvent être modifiées par les emphytéotes qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble régi par les présentes et en accord avec l'Université.

SECTION II

Service et administration de l'immeuble

ARTICLE DOUZE :

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les emphytéotes, propriétaires des constructions.

Il est chargé de la surveillance générale du bâtiment et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales, à

-----  
+ au logement et..

M. E

-----  
≠ l'exception des parties communes spéciales destinées à l'Université Catholique de Louvain

M. E



Si le gérant est absent ou défaillant le propriétaire du plus grand nombre de cent vingtmillièmes en rempli d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé d'entre eux.

ARTICLE TREIZE :

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

ARTICLE QUATORZE :

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

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

ARTICLE QUINZE :

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

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

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

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

ARTICLE SEIZE :

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

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

ARTICLE DIX SEPT :

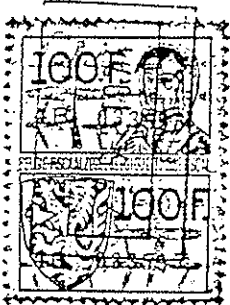
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

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

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

ARTICLE DIX HUIT :

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



TREIZIEME FEUILLET

129

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

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

Le gérant ne pourra cependant voter en vertu de ces mandats concernant des questions se rapportant à sa gérance : tels que réélection du gérant, fixation de son traitement ou majorisation de celui-ci, approbation des comptes etcoetera...

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

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

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

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre causé légale, l'emphytéose se trouverait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un copropriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils ne peuvent élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Un emphytéote peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint ou par un de ses ascendants ou descendants dûment mandatés; lorsque l'emphytéose appartient à un être moral, il sera représenté par ses représentants statutaires ou par un fondé de pouvoirs si les statuts permettent cette délégation, et en

ce qui concerne l'Université Catholique de Louvain par un délégué dûment mandaté.

ARTICLE DIX NEUF :

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

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

ARTICLE VINGT :

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

La Présidence de la première assemblée appartient à l'emphytéote, propriétaire du plus grand nombre de cent vingtmillièmes; en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé d'entre eux.

ARTICLE VINGT ET UN :

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

ARTICLE VINGT DEUX :

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

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles concernant des modifications ou des transformations du gros oeuvre ou des choses communes ainsi que celles intéressant le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

ARTICLE VINGT TROIS :

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

ARTICLE VINGT QUATRE :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des emphytéotes possédant ensemble plus de soixante mille centvingtmillièmes; vu les difficultés dans les grands ensembles de réunir des majorités suffisantes, la prescription habituelle de la réunion de la moitié des propriétaires emphytéotes n'est pas d'application.

Si l'assemblée ne réunit pas le nombre de quotités ci dessus fixée, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires emphytéotes présents ou représentés, sauf ce qui est dit concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT CINQ :

Les comptes de gestion du gérant sont présentés

*13*

annuellement, à l'approbation de l'assemblée générale ces comptes devant obligatoirement indiquer le détail des recettes et charges communes de l'immeuble et leur répartition entre les emphytéotes, propriétaires des constructions.

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

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

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau avant l'assemblée les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Annuellement le gérant doit faire parvenir aux copropriétaires un compte comportant le relevé des dépenses de l'immeuble et le compte particulier du copropriétaire emphytéote.

ARTICLE VINGT SIX :

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

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

Après à l'article soixante et un paragraphe deux ils seront répartis : un cinquième à charge de l'Université Catholique de Louvain les quatre/cinquièmes restants étant à répartir comme parties communes sociales entre les éléments réservés par Centrale Immobilière.

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A.- ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT SEPT :

Chacun des copropriétaires emphytéotes contribuera pour sa part dans les parties communes générales ou spéciales, aux dépenses d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Quant aux frais d'administration définis ci-

ARTICLE VINGT HUIT :

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

ARTICLE VINGT NEUF :

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

ARTICLE TRENTE :

Réparations et travaux indispensables mais non urgents : Ces décisions sont prises par les membres du bureau : le Président et les deux assesseurs qui forment ensemble le Conseil de Gérance.

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

72

ARTICLE TRENTE ET UN :

Travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

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

Ces travaux ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins les huit dixièmes des voix de l'élément considéré; toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité des trois/quarts de la totalité des voix si ces copropriétaires s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE DEUX :

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

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

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

B. IMPOTS-RESPONSABILITE CIVILE-CHARGES

ARTICLE TRENTE TROIS :

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

ARTICLE TRENTE QUATRE :

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

ARTICLE TRENTE CINQ :

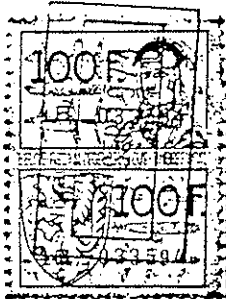
La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble régi par les présentes, se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires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

C. RECETTES

ARTICLE TRENTE SIX :

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

SECTION IV : ASSURANCE RECONSTRUCTION



ARTICLE TRENTE SEPT :

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

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

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

Les premières assurances seront contractées par la CENTRALE IMMOBILIERE; elles devront être reprises ultérieurement par les propriétaires emphytéotes.

ARTICLE TRENTE HUIT :

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

ARTICLE TRENTE NEUF :

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

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

ARTICLE QUARANTE :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel : le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui, à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total : L'indemnité doit être employée à la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'

et aux conditions déterminées..

40

acquies des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires emphytéotes, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

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

Les prix de cession, à défaut d'accord entre les parties seront déterminés par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de Nivelles, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert il sera commis de la même façon.

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

ARTICLE QUARANTE ET UN :

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

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

Dans les deux cas, les copropriétaires emphytéotes intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

CHAPITRE TROISIEME

Règlement d'ordre intérieur

ARTICLE QUARANTE DEUX :

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

SIXIEME FEUILLET

*Handwritten initials or signature*



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

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

### SECTION I. ENTRETIEN

#### ARTICLE QUARANTE TROIS:

Les travaux de peinture aux façades des deux bâtiments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes, y compris la peinture des châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du gérant, ces frais constituant une charge commune.

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

### SECTION II. ASPECT.

#### ARTICLE QUARANTE QUATRE:

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

### SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

#### ARTICLE QUARANTE CINQ:

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

Cette interdiction vise tout spécialement les motos et autres petits véhicules.

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

#### ARTICLE QUARANTE SIX:

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

#### ARTICLE QUARANTE SEPT.

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

#### ARTICLE QUARANTE HUIT:

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





DESTINATION DES LOCAUX:

ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE CINQ:

Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée de faire de la publicité sur les bâtiments, concernant l'ensemble immobilier régi par les présentes, sauf celle nécessaire pour l'utilisation des locaux commerciaux éventuels.

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des chambres ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant.-

SECTION VIII GÉRANCE

ARTICLE CINQUANTE SIX:

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

Le gérant assistera aux réunions du Conseil de Gérance avec voix consultative.

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

Le Conseil de Gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

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

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

ARTICLE CINQUANTE SEPT.:

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

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

ARTICLE CINQUANTE HUIT:

Le gérant veille au bon entretien de l'ensemble immobilier régi par les présentes, au bon

fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

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

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

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

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

Il fait rapport au Conseil de Gérance et à l'Assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE SOIXANTE:

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale des copropriétaires et les soumet à son approbation; il en reçoit décharge s'il y a lieu. Ces comptes devront obligatoirement renseigner le détail des recettes et dépenses communes de l'ensemble immobilier avec les comptes particuliers de chacun.

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

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

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

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

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

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

Si des éléments privatifs appartenant aux propriétaires défaillants sont donnés en location, le gérant a délégation pour toucher directement des locataires le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des

HUITIEME FILLET

13 8



soumes versées au gérant.

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

SECTION IX

CHARGES COMMUNES

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

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

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

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité des éléments privatifs <sup>seront</sup> également traités comme charges communes ~~générales et~~ spéciales, le gérant prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépenses de la communauté; il pourra notamment faire exécuter dans les locaux privés toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses en en portant le cout aux copropriétaires de l'élément considéré.-

ARTICLE SOIXANTE TROIS:

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

SECTION X.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

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

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

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

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

ARTICLE SOIXANTE CINQ:

Le présent règlement sera transcrit en entier avec l'acte de base dont la minute précède. Il en sera délivré expédition aux frais des

-----  
7° destinés au logement...  
11/07

-----  
et répartis entre ces éléments (Centre Immobilier) au prorata de ces quotés; les consommations individuelles des parkings et des éléments commerciaux seront enregistrées par des compteurs passage et réparties sur base de ces indications.  
11/07



WY

F

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un ensemble immobilier, situé à Ottignies (Louvain la Neuve), dans le lotissement dénommé Biereau Nord Ouest Extension, consacré à l'habitation des étudiants de l'Université de Louvain la Neuve et à l'installation de certains commerces, cet ensemble étant à ériger sur un terrain contenant en superficie VINGT NEUF ARES NOUANTE SIX CENTIARES QUATRE VINGT DIX MILLIARES.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN :

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

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

ARTICLE DEUX :

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

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

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE DEUXIEME : STATUT DES BIENS.

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE :

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



Premier feuillet

120

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, studios, éléments commerciaux, box ou emplacement pour voiture et chambres.

ARTICLE CINQ :

Le terrain assiette de l'ensemble régi par les présentes est ~~mis en~~ copropriété et indivision forcée, restant la propriété de l'Université de Louvain.

Les parties communes de l'ensemble régi par les présentes sont divisées en cent vingt mille/cent vingt millièmes.

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

soo  
-----  
soumis pendant  
le temps de l'en-  
phytéose au régime  
de la....

M. G.

ARTICLE SIX :

Tableau indiquant les quotités dans les parties communes, jointes à chacun des éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes:

Les éléments se trouvant au niveau des sous-sols comportent ensemble vingt mille/cent vingt millièmes.....20000/I20.000

Les éléments commerciaux se trouvant au niveau du rez de chaussée comportent ensemble vingt mille/cent vingt millièmes 20000/I20.000

Soixante chambres d'étudiants comportant chacune deux cent nonante et un/cent vingt millièmes, ensemble dix sept mille quatre cent soixante/cent vingt millièmes.....I7460/I20.000

Dix appartements à quatre chambres comportant chacun treize cent soixante deux cent vingt millièmes, ensemble treize mille six cent vingt/cent vingt millièmes.....I3620/I20.000

Dix appartements de trois chambres comportant chacun douze cent trente cinq/cent vingt millièmes, ensemble douze mille trois cent cinquante /cent vingt millièmes.....I2350/I20.000

Vingt cinq studios comportant chacun sept cent soixante deux/cent vingt millièmes, ensemble dix neuf mille cinquante/cent vingt millièmes.....I9050/I20.000

Dix sept studios avec terrasse comportant chacun sept cent nonante cinq/cent vingt millièmes, ensemble treize mille cinq cent quinze/cent vingt millièmes.....I3515/I20.000

Un appartement d'une chambre comportant huit cent dix sept/cent vingt millièmes.....817/I20.000

Deux triplex de cinq chambres chacun comportant quinze cent nonante quatre/cent vingt millièmes, ensemble trois mille cent quatre vingt huit/cent vingt millièmes 3188/I20.000

ENSEMBLE : ..... I20000/I20.000

Le bénéficiaire du droit d'emphytéose pour les éléments privatifs se trouvant au rez de chaussée et aux sous sols aura le droit d'attribuer à chacun des éléments se trouvant à chacun de ces deux niveaux un certain nombre de cent vingt millièmes et ce sans intervention des bénéficiaires de l'emphytéose pour les autres éléments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Outre leur quote part dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes les chambres d'étudiants comportent une quotité dans les parties communes spéciales décrites à l'acte de base dans l'aile où elles se trouvent, le décompte étant constitué par le nombre de chambres se trouvant dans une aile de terminée.

ARTICLE SEPT :

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

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

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

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

ARTICLE HUIT :

Les travaux de modification aux parties communes générales ou spéciales ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'ensemble intéressé et sous la surveillance de l'architecte

M  
10

de l'ensemble régi par les présentes, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE NEUF :

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

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

ARTICLE DIX :

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

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

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

Les frais afférents à ce réseau de télédistribution sont de communauté générale, à l'exclusion des éléments se trouvant en sous sols et dès lors répartis en centmillièmes; il ne pourra être installé d'antennes individuelles sur les toitures des bâtiments.

ARTICLE ONZE :

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement des étudiants suivant les cours de l'Université de Louvain ou de toute autre personne ayant une activité à l'Université dans le sens le plus large; les locaux peuvent être utilisés également comme bureau au profit des mêmes personnes.

Les locaux situés au rez de chaussée sont destinés au commerce et le cas échéant peuvent servir de bureaux et ce dans le sens le plus large.

Ces destinations ne peuvent être modifiées par les emphytéotes qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble régi par les présentes et en accord avec l'Université.

+/ au logement et..

+/ l'exception des parties communes spéciales destinées à l'Université Catholique de Louvain

SECTION II

Service et administration de l'immeuble

ARTICLE DOUZE :

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les emphytéotes, propriétaires des constructions.

Il est chargé de la surveillance générale du bâtiment et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales, à



Si le gérant est absent ou défaillant le propriétaire du plus grand nombre de cent vingtmillièmes en remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé d'entre eux.

ARTICLE TREIZE :

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

ARTICLE QUATORZE :

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

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

ARTICLE QUINZE :

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

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

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

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

ARTICLE SEIZE :

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

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

ARTICLE DIX SEPT :

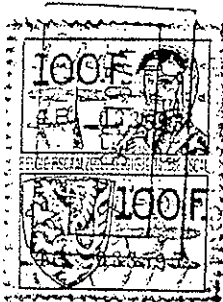
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

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

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

ARTICLE DIX HUIT :

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



TROISIEME FEUILLET

129

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

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

Le gérant ne pourra cependant voter en vertu de ces mandats concernant des questions se rapportant à sa gérance : tels que réélection du gérant, fixation de son traitement ou majoration de celui-ci, approbation des comptes etcoetera...

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

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

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

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre causé légale, l'emphytéose se trouverait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usurfruitier et à un copropriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un-d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Un emphytéote peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint ou par un de ses ascendants ou descendants dûment mandatés; lorsque l'emphytéose appartient à un être moral, il sera représenté par ses représentants statutaires ou par un fondé de pouvoirs si les statuts permettent cette délégation, et en

ce qui concerne l'Université Catholique de Louvain par un délégué dûment mandaté.

#### ARTICLE DIX NEUF :

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

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

#### ARTICLE VINGT :

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

La Présidence de la première assemblée appartient à l'emphytéote, propriétaire du plus grand nombre de cent vingtmillièmes; en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé d'entre eux.

ARTICLE VINGT ET UN :

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

ARTICLE VINGT DEUX :

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

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles concernant des modifications ou des transformations du gros oeuvre ou des choses communes ainsi que celles intéressant le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

ARTICLE VINGT TROIS :

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

ARTICLE VINGT QUATRE :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des emphytéotes possédant ensemble plus de soixante mille centvingtmillièmes; vu les difficultés dans les grands ensembles de réunir des majorités suffisantes, la prescription habituelle de la réunion de la moitié des propriétaires emphytéotes n'est pas d'application.

Si l'assemblée ne réunit pas le nombre de quotités ci dessus fixée, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tot, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires emphytéotes présents ou représentés, sauf ce qui est dit concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT CINQ :

Les comptes de gestion du gérant sont présentés

QUATRIEME FEUILLET

annuellement, à l'approbation de l'assemblée générale ces comptes devant obligatoirement indiquer le détail des recettes et charges communes de l'immeuble et leur répartition entre les emphytéotes, propriétaires des constructions.

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

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

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau avant l'assemblée les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Annuellement le gérant doit faire parvenir aux copropriétaires un compte comportant le relevé des dépenses de l'immeuble et le compte particulier du copropriétaire emphytéote.

ARTICLE VINGT SIX :

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

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

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A.- ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT SEPT :

Chacun des copropriétaires emphytéotes contribuera pour sa part dans les parties communes générales ou spéciales, aux dépenses d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Quant aux frais d'administration défini ci-

ARTICLE VINGT HUIT :

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

ARTICLE VINGT NEUF :

Réparations et travaux urgents : Le gérant a plein pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant un caractère absolument urgent sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE :

Réparations et travaux indispensables mais non urgents : Ces décisions sont prises par les membres du bureau : le Président et les deux assesseurs qui forment ensemble le Conseil de Gérance.

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

Après à l'article soixante et un paragraphe deux ils seront répartis : un cinquième à charge de l'Université Catholique de Louvain les quatre cinquièmes restants étant à partir comme parties charges communes spéciales entre les éléments réservés par la Centrale Immobilière

72



ARTICLE TRENTE ET UN :

Travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

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

Ces travaux ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins les huit dixièmes des voix de l'élément considéré; toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité des trois/quarts de la totalité des voix si ces copropriétaires s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE DEUX :

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

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

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

B. IMPOTS-RESPONSABILITE CIVILE-CHARGES

ARTICLE TRENTE TROIS :

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

ARTICLE TRENTE QUATRE :

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

ARTICLE TRENTE CINQ :

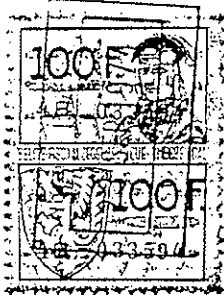
La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble régi par les présentes, se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires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

C. RECETTES

ARTICLE TRENTE SIX :

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

SECTION IV : ASSURANCE RECONSTRUCTION



19

ARTICLE TRENTE SEPT :

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

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

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

Les premières assurances seront contractées par la CENTRALE IMMOBILIERE; elles devront être reprises ultérieurement par les propriétaires emphytéotes.

ARTICLE TRENTE HUIT :

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

ARTICLE TRENTE NEUF :

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

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

ARTICLE QUARANTE :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel : le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui, à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total : L'indemnité doit être employée à la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'

et aux conditions déterminées..

acquies des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires emphytéotes, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

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

Les prix de cession, à défaut d'accord entre les parties seront déterminés par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de Nivelles, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert il sera commis de la même façon.

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

ARTICLE QUARANTE ET UN :

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

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

Dans les deux cas, les copropriétaires emphytéotes intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

CHAPITRE TROISIEME

Règlement d'ordre intérieur

ARTICLE QUARANTE DEUX :

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

SIXIEME FEUILLET

*18*

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

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

#### SECTION I. ENTRETIEN

##### ARTICLE QUARANTE TROIS:

Les travaux de peinture aux façades des deux bâtiments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes, y compris la peinture des chassiss, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du gérant, ces frais constituant une charge commune.

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

#### SECTION II. ASPECT.

##### ARTICLE QUARANTE QUATRE:

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

#### SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

##### ARTICLE QUARANTE CINQ:

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

Cette interdiction vise tout spécialement les motos et autres petits véhicules.

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

##### ARTICLE QUARANTE SIX:

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

##### ARTICLE QUARANTE SEPT.

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

##### ARTICLE QUARANTE HUIT:

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





DESTINATION DES LOCAUX:

ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE CINQ:

Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée de faire de la publicité sur les bâtiments, concernant l'ensemble immobilier régi par les présentes, sauf celle nécessaire pour l'utilisation des locaux commerciaux éventuels.

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des chambres ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant.

SECTION VIII GÉRANCE

ARTICLE CINQUANTE SIX:

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

Le gérant assistera aux réunions du Conseil de Gérance avec voix consultative.

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

Le Conseil de Gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

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

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

ARTICLE CINQUANTE SEPT.:

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

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

ARTICLE CINQUANTE HUIT:

Le gérant veille au bon entretien de l'ensemble immobilier régi par les présentes, au bon

fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

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

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

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

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

Il fait rapport au Conseil de Gérance et à l'Assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE SOIXANTE:

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

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

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

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

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

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

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

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

Si des éléments privatifs appartenant aux propriétaires défaillants sont donnés en location, le gérant a délégation pour toucher directement des locataires le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des

HUITIEME FEUILLET

13 2

sommes versées au gérant.

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

SECTION IX

CHARGES COMMUNES

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

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

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

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité des éléments privatifs <sup>98</sup> seront également traités comme charges communes ~~générales et~~ spéciales, le gérant prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépenses de la communauté; il pourra notamment faire exécuter dans les locaux privés toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses en en portant le cout aux copropriétaires de l'élément considéré.-

ARTICLE SOIXANTE TROIS:

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

SECTION X.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

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

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

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

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

ARTICLE SOIXANTE CINQ:

Le présent règlement sera transcrit en entier avec l'acte de base dont la minute précède. Il en sera délivré expédition aux frais des

-----  
/ destinés au logement...  
1/2

-----  
/ et répartis entre ces éléments (Centre Immobilière) au prorata de ces quotas; les consommations individuelles des parkings et des éléments commerciaux seront enrégistrées par des compteurs passage et répartition sur base de ces indications.  
1/2

intéressés qui le demandent.

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

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

Signé ne varietur, par la Société comparante, représentée comme indiqué à l'acte de base et par Nous Notaire André INGEVELD à Ixelles, pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par le dit Notaire André INGEVELD le dix neuf septembre mil neuf cent septante quatre.

*[Handwritten signatures]*



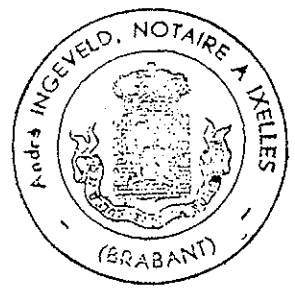
Enregistré *in extenso* les *renvois*  
à Ixelles 1<sup>er</sup> Bureau, le *vingt trois* septembre 1974  
Vol. 6 fol. 9 case 23  
Reçu: *cent cinquante* Rs  
150,- Le Receveur, *[Signature]*

NI UNIEME ET DERNIER  
FEUILLET.

*[Handwritten mark]*

POUR EXPEDITION CONFORME

*[Handwritten signature]*



VINGT ET UNIEME ET DERNIER ROI

*[Handwritten mark]*



