

N° 10342
Acte de base "La Cantilène II"

Le 9/11/2006
Dossier n°11561
ASM/Ige (Cantilène II) / Actedebase

Jacques WATHELET, notaire
société civile sous forme de sprl
0479.922.445 RPM Nivelles
Rue Saint-Roch, 28
1300 Wavre

L'AN DEUX MILLE SIX.

Le huit novembre, *neuf* novembre.

Par devant nous, Maître Jacques WATHELET, notaire
résidant à Wavre.

A COMPARU.

La société anonyme « **Immobilière Guido Eckelmans** », en abrégé « **I.G.E.** », ayant son siège social à Ottignies Louvain la Neuve, chemin de la Bardanne, 18 inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0433.876.149 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE433.876.149.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Joan De Coster, résidant à Duffel, en date du vingt cinq mars mil neuf cent quatre vingt huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt six avril suivant, sous le numéro 880426-213.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, et pour les dernières fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale clôturé par le notaire Maurice Dekeyser, à Wavre, en date du vingt six août mil neuf cent nonante trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt trois octobre suivant, sous le numéro 931023-361, et aux termes d'un procès verbal d'assemblée générale extraordinaire reçu par le notaire Jacques Wathelet, à Wavre en date du vingt neuf septembre deux mille cinq publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt six janvier deux mille six sous le numéro 06021976 actant principalement la transformation de la société privée à responsabilité limitée « IGE » en société anonyme.

Ici représentée par son administrateur délégué, Monsieur ECKELMANS Guido Albert Maria, administrateur et gérant de sociétés, domicilié à Ottignies Louvain la Neuve, Rampe du Couvent, 9A.

Elu à la fonction d'administrateur délégué de la société par décision du Conseil d'Administration du vingt neuf septembre deux mille cinq publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt six janvier deux mille six sous le numéro 06021976.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, nous a exposé ce qui suit :

I. EXPOSE

=====

A - DROIT DE PROPRIETE.

L'Université Catholique de Louvain est propriétaire du bien ci-après décrit :



DESCRIPTION DU BIEN

VILLE D'OTTIGNIES LOUVAIN LA NEUVE - Sixième division.

Une parcelle de terrain sise à l'angle de la rue Sigebert de Gembloux et de la rue Jean d'Oultremont où elle présente des façades mesurées et respectives de trente-cinq mètres et trente-trois mètres quarante-neuf centimètres, étant le lot numéro 4228 b du lotissement dénommé « BRUYERES X », cadastrée d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, partie du numéro 86 r2 (anciennement partie des numéros 86, 88 b, 108 c, 108 d et 109 b), d'une contenance mesurée de douze ares septante-cinq centiares septante-sept dixmilliares.

Telle d'ailleurs que cette parcelle figure sous liséré jaune et sous la référence « lot 4228 b » au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage qu'en a dressé Monsieur Olivier de Borman, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, en date du vingt et un août deux mille six, lequel plan est resté annexé à l'acte de cession de bail emphytéotique du dix octobre deux mille six dont question ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE.

L'Université Catholique de Louvain est propriétaire de la parcelle de terrain prédécrite, à la suite des évènements suivants :

La parcelle ci-avant décrite a été acquise, sous plus grande contenance, par l'Université Catholique de Louvain, à Louvain, de a. Mademoiselle Monica Charlotta Augusta Verstraete, sans profession, b. Mademoiselle Francisca Sidonia Théodora Verstraete, sans profession, c. Mademoiselle Theresia Yvonne Renée Verstraete, sans profession et d. Mademoiselle Antoinette Hélène Albertine Verstraete, sans profession, domiciliées à Gand, suivant acte du notaire Léon Raucant, ayant résidé à Wavre, en date du quatorze janvier mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles (actuel bureau des hypothèques de Ottignies Louvain La Neuve) le dix-huit février suivant, volume 445, numéro 15.

Aux termes d'un acte reçu par le dit notaire Léon Raucant le vingt-huit juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles (actuel bureau des hypothèques de Ottignies Louvain La Neuve) le seize août suivant, volume 692, numéro 1, l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven a transféré avec d'autres et sous plus grand, au profit de l'Université Catholique de Louvain, le bien ci-dessus décrit.

B - DROIT D'EMPHYTEOSE.

La comparante nous expose qu'elle est titulaire du droit d'emphytéose relatif à la parcelle de terrain prédécrite pour lui avoir été concédé par l'Université Catholique de Louvain à Louvain La Neuve, aux termes d'un acte reçu par le notaire Frédéric Jentges, de résidence à Wavre, à l'intervention du notaire Wathelet soussigné, en date du dix octobre deux mille six, en cours de transcription au bureau des hypothèques de Ottignies Louvain La Neuve.

C - DISPOSITIONS DE L'ACTE DE CONSTITUTION D'EMPHYTEOSE.

Le contrat d'emphytéose prévanté stipule notamment textuellement ce qui suit :

« 1.2.4. Destination du terrain.

Les règles de lotissement annexées à l'acte de division mieux précisé ci-après précisent que :

Les lots 4 ... sont destinés à l'habitat collectif ou à d'autres destinations. Les dépôts de gros, cafés, bars, restaurants et dancings sont toutefois interdits, de même que les ateliers dont les activités sont perceptibles de l'extérieur.

... le nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules automobiles à 4 roues sera au moins égal à un emplacement par 75 m² de surface brute de plancher de logement, avec un minimum de un emplacement par appartement ou studio. A ceux-ci s'ajouteront les emplacements nécessités par les activités différentes de l'habitation, à raison de un par 40 m² de surface brute au moins.

Les dites règles précisent encore que le lot 4228 b est destiné à une construction jumelée ou mitoyenne d'une seul côté.

1.2.5. Utilisation du tréfonds.

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

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

1.2.6. Charges foncières.

Le propriétaire déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge du bien objet des présentes et des biens constituant le site de Louvain-la-Neuve le droit de passage et d'appui pour les

Deuxième feuille

A983631



conduites, tuyauteries, câbles et raccordement divers nécessaires au service du site.

1.2.7. Voiries piétonnes.

L'emphytéote accepte dès à présent que les voiries piétonnes prévues au plan du lotissement dont question sub 7.3. puissent être éventuellement modifiées en raison des modifications du nombre ou de la contenance des lots.

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

ARTICLE DEUX. DUREE DU CONTRAT

2.1. Le présent contrat prend cours ce jour.

2.2. Le présent contrat prend fin :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROIS. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE.

3.1. Sur le terrain décrit à l'article un ci-dessus, l'emphytéote construira à ses frais un immeuble collectif d'habitation.

Le dossier de demande de permis d'urbanisme relatif à cette construction, tel qu'approuvé par le propriétaire conformément à l'alinéa 7 ci-dessous en date du douze juillet deux mille six, sera déposé auprès de l'autorité compétente dans le mois de la signature du présent acte.

Toute modification à ce dossier de demande de permis d'urbanisme, avant introduction de celle-ci auprès de l'autorité compétente ou en cours de procédure, devra être approuvée préalablement et par écrit par le propriétaire.

Les travaux de construction devront être entamés dans un délai de six mois à partir de la délivrance du permis d'urbanisme y relatif. Toutefois, si ce permis fait l'objet d'un recours, ce délai sera interrompu jusqu'à la fin de la procédure.

Cette construction devra être terminée au plus tard dans les vingt-quatre mois du début de chantier.

Si l'autorité compétente refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité, ou si le permis octroyé est annulé suite au recours qui aurait été introduit à son encontre, l'emphytéote devra introduire un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme dans les trois mois de la décision de refus (ou de confirmation de refus en cas de recours) ou d'annulation, moyennant le respect de l'alinéa 7 ci-dessus. La destination de la construction sera conforme ainsi que s'y engage l'emphytéote aux prescriptions urbanistiques dont question à l'article sept.

L'emphytéote soumettra au propriétaire, pour approbation préalable et écrite, les dossiers complets de toute demande de permis d'urbanisme, ou de modification de permis, à introduire en ce qui concerne le bien décrit à l'article 1.2.1., tant pour la construction visée au présent article que pour toute demande ultérieure qui serait formulée, et ce, avant toute demande formelle auprès des autorités compétentes. L'emphytéote s'interdit de déposer officiellement une demande de permis d'urbanisme sans obtenir l'accord préalable du propriétaire.

L'emphytéote s'engage à se conformer aux charges, clauses et conditions du permis d'urbanisme, de ses annexes, des plans de lotir et du cahier des charges urbanistiques. L'emphytéote prendra à sa charge les risques et les dommages éventuels nés de la nature ou de la configuration du terrain et du sous-sol de la parcelle décrite à l'article un ci-dessus.

L'emphytéote aura la propriété des constructions immobilières érigées par lui pendant toute la durée de l'emphytéose.

3.2. L'emphytéote ne pourra prendre, concernant les constructions immobilières érigées sur le terrain décrit à l'article un ci-dessus, aucun engagement susceptible de se prolonger au-delà du terme prévu à l'article 2.2.1. ci-dessus.

3.3. Cession du droit.

3.3.1. Sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa trois du présent article, l'emphytéote pourra céder son droit d'emphytéose tel qu'il est constitué par le présent acte. S'il le cède, il fera connaître au propriétaire le nom et

Deuxième feuille

20032
A 99337



l'adresse du cessionnaire, par lettre recommandée postée au minimum vingt jours avant la date prévue pour l'acte de cession.

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

Cependant, si l'emphytéote destine la parcelle ci-dessus décrite à la construction d'immeubles à vendre à des tiers, il ne pourra céder son droit à un autre constructeur qui reprendrait pour son compte l'opération projetée par l'emphytéote, sans l'accord du propriétaire. Cet accord express du propriétaire ne sera donné que par l'intervention de ce dernier à l'acte de cession, l'emphytéote s'interdisant dès à présent de se prévaloir d'un accord du propriétaire donné sous une autre forme.

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Canon emphytéotique.

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

A l'indice 100 (base mil neuf cent septante et un) le canon est de quinze cents le mètre carré, soit pour mille deux cent septante-cinq mètres carrés septante-sept centimètres carrés, une somme de cent nonante et un euros trente-sept cents.

Il est payable anticipativement le premier février de chaque année et pour la première fois, présentement, pour la période couvrant ce jour au trente et un janvier prochain inclus, un montant de deux cent quarante et un euros soixante-neuf cents.

Cette somme est versée au moyen du chèque cité ci-après sub 6.2., dont quittance sous réserve de bonne fin.

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

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

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

Si l'immeuble qui sera érigé par l'emphytéose sera soumis au régime de la copropriété conformément aux articles 577-3 et suivants du Code civil, le canon sera dû par l'association des copropriétaires.

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

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

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

Autre feuille

A983633



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

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

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

3.9.1. Terres à provenir des déblaiements.

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

3.9.2. Clôture.

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

3.9.3. Matériaux de construction.

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

3.9.4. Dégâts à la voirie.

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

3.9.5. Nettoyage du chantier.

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

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

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

3.11. Empiètement, usurpation.

constructions, plantations et aménagements régulièrement réalisés en vertu de l'article 3.1. Cette valeur étant calculée selon les règles applicables aux expropriations pour cause d'utilité publique.

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

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

4.6. Dans l'hypothèse des articles 2.2.5. et 2.2.6., le propriétaire accordera à l'emphytéote une somme égale à la valeur vénale en vente publique fixée à dire d'expert, des dits constructions, plantations et aménagements régulièrement établis, diminuée des dommages et intérêts dus en vertu de l'article 3.12.

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

ARTICLE CINQ. INFRASTRUCTURES.

5.1. Le propriétaire informe l'emphytéote que les travaux de voirie et d'égouttage ont été réalisés et que les réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité ont été placés.

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

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

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

En matière de raccordement des lots aux réseaux publics de distribution d'électricité et de gaz, l'emphytéote déclare avoir pris connaissance des normes, règlements et usages appliqués par les distributeurs, et avoir, conformément à ceux-ci, pris toutes mesures opportunes en vue d'assurer le raccordement de son lot aux réseaux susdits.

L'emphytéote déclare renoncer, en cette matière et notamment en cas de surcoût éventuel imposé au dit emphytéote par le distributeur dans le cadre du raccordement précité, à exercer tout recours vis-à-vis du propriétaire, dont la responsabilité se limite à fournir au distributeur les informations en sa possession de nature à prévoir les installations nécessaires en vue de pourvoir aux besoins en raccordement des parcelles, ceci conformément aux prescriptions urbanistiques et aux programmes desdites parcelles lorsqu'ils sont déjà connus du propriétaire.

5.3. L'emphytéote paiera au propriétaire une participation aux charges d'infrastructures supportées par celui-ci, dont le montant sera précisé à l'article 6.2.

ARTICLE SIX. IMPOTS, TAXES, FRAIS.

6.1. Imposition

Durant toute la durée de l'emphytéose, l'emphytéote supportera le précompte immobilier, les taxes de voiries, d'égouts et tout impôt quelconque mis ou à mettre sur le bien prédécrit et les constructions et immeubles qui seraient éventuellement établis.

6.2. Charges d'infrastructures.

A titre de participation forfaitaire aux charges d'infrastructures financées par l'association sans but lucratif Institut pour l'embellissement, l'aménagement, l'équipement et la gestion des sites universitaires, en abrégé I.N.E.S.U., mandatée par le propriétaire, l'emphytéote verse présentement à cette dernière, la somme de trois cent deux mille deux cent nonante euros.

Le propriétaire reconnaît avoir reçu de l'emphytéose, antérieurement aux présentes, la somme de quinze mille cinquante-sept euros ; dont quittance faisant double emploi avec toutes celles délivrées avant ce jour pour le même objet.

Le solde, soit deux cent quatre-vingt-sept mille deux cent trente-trois euros est versé présentement au moyen d'un chèque Fortis d'un plus grand import numéro 542523 tiré sur le compte 001 2495052 94, dont quittance sous réserve de bonne fin.

Si ces versements n'étaient pas effectués dans les quinze jours de leur échéance, l'emphytéote paiera à l'I.N.E.S.U

Sixième feuillet

A983635



de plein droit et sans mise en demeure, de par la seule survenance du fait, des intérêts calculés au taux de deux pour-cent au-dessus du montant de l'intérêt légal existant à la date de l'échéance visée.

6.3. Frais.

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

ARTICLE SEPT. DECLARATIONS RELATIVES A L'URBANISME.

7.1. Déclaration.

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

a) Les parties déclarent avoir connaissance du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine tel que modifié par le décret du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept et celui du dix-huit juillet deux mille trois.

b) Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2, alinéa premier dudit Code ne peut être accompli sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

c) Le propriétaire déclare que le bien prédécrit ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme non périmé ni d'un certificat d'urbanisme.

En conséquence, le propriétaire ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien prédécrit aucun des actes et travaux visés aux dispositions légales ci-dessus, autre que ceux prévus par le permis d'urbanisme ci-dessus.

d) Les parties déclarent être informées des prescriptions légales en matière de péremption des permis d'urbanisme et de lotir et du fait que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

7.2. Le propriétaire déclare que le bien prédécrit est situé :

* en zone d'habitat au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par Arrêté Royal du vingt-huit mars mil neuf cent septante-neuf ;

* dans l'aire 1/3 et 1/4 du Règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du dix-neuf mars mil neuf cent nonante-huit, et entré en application le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-huit.

7.3. Permis de lotir.

- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

7.6. Information visée à l'article 85, §1^{er}, al. 1, 3° du C.W.A.T.U.P., tel qu'il résulte du décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter

Les parties déclarent être informées de la modification de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine opérée par le décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter. L'article 85, § 1, alinéa 1, 3° du CWATUP, quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mille quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective, dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols n'est, à ce jour, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle.

Le propriétaire déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien prédécrit d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;

- qu'à sa connaissance, aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien prédécrit et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le propriétaire est exonéré vis à vis de l'emphytéote de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien prédécrit.

7.7. Permis de location

L'emphytéote déclare que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du

logement institué par décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit, et en particulier :

- sur l'existence d'un permis de location, régi aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés ;

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale ;

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger est de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance des vendeurs méconnue.

ARTICLE HUIT. EXPROPRIATION.

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

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

On omet. »

II. ACTE DE BASE.

=====

A - DECLARATION D'INTENTION.

La société comparante nous a encore exposé que :

1/ Elle a obtenu le permis de bâtir sur le terrain prédécrit un immeuble de seize logements.

2/ Elle a décidé, en vue de la vente, de construire sur le bien prédécrit l'immeuble autorisé par le permis.

3/ L'ensemble immobilier sera dénommé "Résidence de la Cantilène II".

Hautems feuille

A983637



4/ La société comparante souhaite qu'il soit établi un acte de base pour la dite Résidence.

B - STATUT IMMOBILIER.

La comparante déclare vouloir placer l'immeuble à appartements multiples sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété.

L'immeuble sera donc divisé d'une part, en parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire et d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de

propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

C - RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION.

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

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

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

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

D - PERMIS D'URBANISME.

Le permis d'Urbanisme concernant l'immeuble dénommé "Résidence de la Cantilène II" a été délivré à la société comparante par délibération du Collège Echevinal de la Ville d'Ottignies Louvain La Neuve en sa séance du vingt six octobre deux mille six, sous le numéro PU/06/0226.

Le dit permis stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par la SA. I.G.E. est **octroyé**.

- Le titulaire du permis devra :

- 1° verser, huit jours avant le début des travaux, la somme de 12.555,00 EUROS, représentant la caution relative au règlement approuvé en date du 26 mars 1991, modifié les 28/01/1992 et 20/11/2001, dont extrait en annexe;
- 2° respecter les dispositions communes ci-annexées concernant les espaces publics laissés libres entre les limites de propriété privée et la voirie;
- 3° mettre en oeuvre des bardages traités de manière à présenter la classification A2 imposée par le service incendie, et fournir l'attestation de ce traitement des bois en usine;
- 4° respecter le rapport de prévention incendie n° 060822/PHF/210RP, dont copie en annexe;
- 5° tenir compte de la numérotation reprise sur les plans qui vous parviendront ultérieurement. Cette

Neuvième feuillet

A 983638



numérotation devra apparaître sur les portes individuelles, sur les sonnettes et sur les boîtes aux lettres. Un plan format A3 reprenant la numérotation devra être affiché dans le sas d'entrée de l'immeuble;

6° placer le numéro de l'immeuble à proximité de la voie publique;

7° se conformer aux prescriptions urbanistiques du lotissement susmentionné.

Nous attirons votre attention sur les articles 19 et 29 du Règlement général de Police, dont copie en annexe.

Article 2 - La création d'un logement supplémentaire à ceux autorisés par le présent permis devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Article 3 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Article 4 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestres et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes. »

E - PLANS - ARCHITECTE.

Monsieur STASSART, architecte, du bureau d'architecture "Créarch", société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative, ayant ses bureaux à 1348 Louvain La Neuve, rue de Clairvaux, 16, a établi les plans et mètrés de l'immeuble, en assurera la mise en oeuvre par les entrepreneurs, en surveillera l'exécution et procédera aux réceptions des travaux.

F - CONDITIONS DE VENTE.

La vente des divers lots privatifs destinés à l'habitation et de leurs accessoires aura lieu, aux charges, clauses et conditions générales reprises dans un cahier des clauses et conditions générales de vente qui demeurera ci-annexé.

G - SUBROGATION.

Tout emphytéote acquéreur de locaux privatifs sera subrogé aux droits et obligations résultant des stipulations de l'acte de constitution d'emphytéose reçu par le notaire Frédéric Jentges à Wavre en date du dix octobre deux mille six, et dont les principales dispositions sont reproduites ci-avant à l'exposé préalable.

H - CHARGE DE L'EMPHYTEOSE.

Le droit d'emphytéose relatif au terrain prédécrit constitue, dans les termes prévus ci-avant, ainsi qu'au

règlement de copropriété, une partie commune entre les différents lots privatifs.

Ce droit d'emphytéose sur le terrain prédécrit appartient à chacun des lots privatifs à concurrence des quotités fixées au règlement général de copropriété.

Les montants dûs à l'Université Catholique de Louvain seront répartis en fonction des quotités possédées par les lots privatifs dans le droit d'emphytéose.

I - ANNEXES

A l'instant, la société comparante nous remet les documents suivants qui resteront annexés aux présentes après avoir été paraphés "ne varietur", savoir :

- a) la copie de l'extrait conforme du permis d'urbanisme délivré par la Ville d'Ottignies Louvain la Neuve ;
- b) le cahier des clauses et conditions générales de vente ;
- c) la description des travaux : ce document indique la manière dont et les matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés et le cas échéant les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.
- d) les plans approuvés, comprenant :
 - le plan numéro 1 : sous-sol ;
 - le plan numéro 2 : rez-de-chaussée ;
 - le plan numéro 3 : 1^{er} étage ;
 - le plan numéro 4 : 2^{ème} étage ;
 - le plan numéro 5 : 3^{ème} étage ;
 - le plan numéro 6 : Façade avant
 - le plan numéro 7 : Façade arrière ;
 - le plan numéro 8 : Façade latérale ;
 - le plan numéro 9 : Plan d'implantation - Plan de situation
- e) le règlement d'ordre intérieur.

J - SERVITUDES

La construction de l'immeuble objet du présent acte sera à l'origine de l'existence d'un état de chose entre ses diverses composantes qui eut constitué des servitudes si ces composantes avaient appartenus à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une des parties privatives à un tiers. Elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====
INTRODUCTION GENERALE.
=====

Dixième feuille

A 983639



Définition et portée du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions, et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées, sauf majorité plus grande ou spéciale exigée dans les présents statuts ou par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, 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 indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

Division

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

C H A P I T R E P R E M I E R DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE =====

Article 1.01. - Désignation de l'immeuble.

L'immeuble porte la dénomination « Résidence de la Cantilène II ».

Article 1.02. - Etat descriptif de division de l'immeuble.

PARAGRAPHE PREMIER: l'immeuble est divisé en lots ainsi composés :

* PREMIER LOT : l'appartement AO-1, sis au rez-de-chaussée, à l'avant gauche de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche avec water closet, séjour, cuisine, buanderie, hall de nuit, salle de bains avec water closet, chambre un, chambre deux, une zone loisir - chambre d'amis;
- en copropriété et indivision forcée : quatre vingt/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

A cet appartement est rattachée la jouissance privative et exclusive de l'espace jardin sis en façade arrière de l'immeuble dans le prolongement des limites de l'appartement et repris au plan ci-joint.

* DEUXIEME LOT : l'appartement AO-2, sis au rez-de-chaussée, à l'arrière centre de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, séjour, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre un, chambre deux, salle de bains;
- en copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

A cet appartement est rattachée la jouissance privative et exclusive de l'espace jardin sis en façade arrière de l'immeuble dans le prolongement des limites de l'appartement et repris au plan ci-joint.

* TROISIEME LOT : l'appartement AO.3, sis au rez-de-chaussée, à l'extrême droite de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, séjour, cuisine, hall de nuit, chambre un, chambre deux, salle de bains, terrasse;
- en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

A cet appartement est rattaché la jouissance privative et exclusive de l'espace jardin sis en façade arrière de l'immeuble dans le prolongement des limites de l'appartement et repris au plan ci-joint.

Extrait feuille

A983640



* QUATRIEME LOT : le studio A0.4, sis au rez-de-chaussée, au centre avant droit de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de douches avec water closet, séjour avec coin cuisine;
- en copropriété et indivision forcée : vingt-trois/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* CINQUIEME LOT : le studio 1.1, sis au premier étage, à l'avant centre gauche de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douches avec water closet;
- en copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* SIXIEME LOT : l'appartement 1.2, sis au premier étage, à l'extrême gauche de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre un, chambre deux, salle de bains;
- en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* SEPTIEME LOT : l'appartement 1.3, sis au premier étage, à l'arrière centre de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre un et chambre deux avec terrasse, salle de douches;
- en copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* HUITIEME LOT : l'appartement 1.4, sis au premier étage, à l'extrême droite de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, bureau, séjour avec terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre un, chambre deux, salle de bains avec water closet;

- en copropriété et indivision forcée : septante-neuf/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* **NEUVIEME LOT** : le studio 2.1 sis au deuxième étage, à l'avant centre gauche de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douches avec water closet;
- en copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* **DIXIEME LOT** : l'appartement 2.2 sis au deuxième étage, à l'extrême gauche de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre un, chambre deux, salle de bains;
- en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* **ONZIEME LOT** : l'appartement 2.3 sis au deuxième étage, à l'arrière centre de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre un et chambre deux avec terrasse, salle de bains;
- en copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* **DOUZIEME LOT** : l'appartement 2.4, sis au deuxième étage, à l'extrême droite de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre un, chambres deux, salle de bains;
- en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* **TREIZIEME LOT** : le studio 2.5 sis au deuxième étage, à l'avant centre droit de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douches avec water closet ;

Deuxieme feuille

A983641



- en copropriété et indivision forcée : vingt-trois/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* QUATORZIEME LOT : l'appartement 3.1 sis au troisième étage, à gauche de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salon avec terrasse, séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, dressing, chambre un, chambre deux, salles de bains, salle de douches, water closet, espace invités avec terrasse, salle de douches avec water clsoet;
- en copropriété et indivision forcée : cent sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* QUINZIEME LOT : l'appartement 3.2, sis au troisième étage, à l'extrême arrière droit de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, chaufferie/rangement, séjour avec terrasses, cuisine, buanderie, salon avec terrasse, hall de nuit, chambre un, chambre deux, salle de bains, water closet;
- en copropriété et indivision forcée : septante-cinq/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* SEIZIEME LOT : l'appartement 3.3, sis au troisième étage, à l'extrême avant droit de l'immeuble, celui-ci vu de la rue Sigebert de Gembloux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine et terrasse, buanderie, water-closet, chambre, salle de douches ;
- en copropriété et indivision forcée : trente-deux/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* DIX SEPTIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P1, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe d'accès, celle ci vue de face, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C1 ;
- en copropriété et indivision forcée : six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* DIX HUITIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P2, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe d'accès,

celle ci vue de face, à gauche de l'emplacement P1, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C2 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* DIX NEUVIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P3, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe d'accès, celle ci vue de face, à gauche de l'emplacement P2 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C3 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGTIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P4, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe d'accès, celle ci vue de face, à gauche des compteurs d'eau de gaz et d'électricité ainsi que de la cage d'escalier et d'ascenseur donnant accès au rez de chaussée, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C4 ;
- en copropriété et indivision forcée : six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGTIEME ET UNIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P5, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe d'accès, celle ci vue de face, à gauche de l'emplacement P4 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C5 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT DEUXIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P6, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe d'accès, celle ci vue de face, à gauche de l'emplacement P5 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C6 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT TROISIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P7, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe

Troisième feuille

A983642



d'accès, celle ci vue de face, à gauche de l'emplacement P6 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C7;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT QUATRIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P8, sis au niveau sous-sol, à gauche de la rampe d'accès, celle ci vue de face, à gauche de l'emplacement P7 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C8 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT CINQUIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P9, sis au niveau sous-sol, à l'extrême gauche de la rampe d'accès, celle ci vue de face, à gauche de l'emplacement P8 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave C9;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT SIXIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P10, sis au niveau sous-sol, à l'extrême gauche de la rampe d'accès et face à l'emplacement de parking P9, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C10;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT SEPTIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P11, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement de parking P10 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C11;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT HUITIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P12, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P11 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C12 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* VINGT NEUVIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P13, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P12 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C13;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P14, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P13 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C14;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTIEME ET UNIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P15 sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P14 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C15 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTE DEUXIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P16, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P15 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C16 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTE TROISIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P17, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P16 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C17;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

Austrozieme fueller

A983643



* TRENTE QUATRIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P18, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P17 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C18 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTE CINQUIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P19, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P18 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C19 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTE SIXIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P20, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P19 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave numérotée C20 ;
- en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTE SEPTIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P21, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P20 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave C21;
- en copropriété et indivision forcée : six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

* TRENTE HUITIEME LOT : l'emplacement de parking numéroté P22, sis au niveau sous-sol, face à la rampe d'accès, à droite de l'emplacement P21 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit et la cave C22;
- en copropriété et indivision forcée : six/millièmes des parties communes dont le droit d'emphytéose dans le terrain.

TOTAL DES PARTS DU DOMAINE COMMUN : MILLE MILLIEMES.

OBSERVATIONS :

1. Il est fait remarquer que chaque cave est indissociable de l'emplacement de parking à laquelle elle est rattachée et ne peut être vendue séparément.

Ainsi sont indissociables et ne peuvent être vendus l'un sans l'autre :

- le garage P1 et la cave C1 ;
- le garage P2 et la cave C2 ;
- le garage P3 et la cave C3 ;
- le garage P4 et la cave C4 ;
- le garage P5 et la cave C5 ;
- le garage P6 et la cave C6 ;
- le garage P7 et la cave C7 ;
- le garage P8 et la cave C8 ;
- le garage P9 et la cave C9 ;
- le garage P10 et la cave C10 ;
- le garage P11 et la cave C11 ;
- le garage P12 et la cave C12 ;
- le garage P13 et la cave C13 ;
- le garage P14 et la cave C14 ;
- le garage P15 et la cave C15 ;
- le garage P16 et la cave C16 ;
- le garage P17 et la cave C17 ;
- le garage P18 et la cave C18 ;
- le garage P19 et la cave C19 ;
- le garage P20 et la cave C20 ;
- le garage P21 et la cave C21 ;
- le garage P22 et la cave C22.

Quinzième feuillet

A983644

3. Le promoteur se réserve le droit de réaliser une variante par rapport à la description reprise ci-dessus. Celle-ci concernerait les biens suivants sis au rez de chaussée, premier et deuxième étage ;

- l'appartement «A0-3» et le studio « A0-4 »,
- le studio « 1.1 » et l'appartement « 1.2 »,
- le studio « 2.1 » et l'appartement « 2.2 »
- l'appartement «2.4 » et le studio « 2.5 »,

en ce que les parties communes se trouvant devant les entrées des appartements et studios ci avant énumérés sont privatisables dans le cas où les deux entités en questions sont regroupées et rendues dépendantes. Les travaux d'aménagements sont à charge du propriétaire. Lesdits travaux doivent être réversibles et les frais de remise en état à charge du propriétaire. Il n'en résulterait aucune nouvelle répartition de millièmes, les millièmes actuellement attribués aux deux entités distinctes étant regroupés.

La réalisation de celle-ci étant prévue dès l'origine, son exécution ne nécessitera pas l'établissement d'un acte de base modificatif.

4. Il est ici fait observer qu'un passage dans le fond des espaces jardins est prévu pour permettre l'accès



auxdits jardins pour leur entretien depuis la rue d'Outremeuse.

5. Il est également fait observer que les parkings ne peuvent être cloisonnés.

PARAGRAPHE DEUX: l'immeuble comprend les parties communes suivantes:

A. AU NIVEAU FONDATIONS ET EGOUTS.

Les fondations, les vides ventilés, le réseau général d'égouttage.

B. AU NIVEAU JARDIN

Les aménagements et les abords, l'accès aux parkings, le jardin, en ce compris la partie de celui-ci soumis à jouissance privative.

C. AU NIVEAU SOUS-SOLS.

L'espace poubelle, l'espace vélo, le local compteur électricité, le local compteurs eau et gaz, les aires de manoeuvres pour voitures, les dégagements menant aux caves, ascenseur, escalier et locaux communs,...

D. AU NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE.

Les hall et sas d'entrée, les paliers et dégagements menant aux escalier et ascenseur

E. AU NIVEAU ETAGE UN, DEUX, TROIS.

Les paliers et dégagements menant aux escalier et ascenseur.

F. TOITURE.

La toiture.

Article 1.03 - STATUT IMMOBILIER

L'immeuble est divisé en lots, objets de propriété privative.

A ces lots sont affectées, à titre d'accessoires, des parts indivises dans le droit d'emphytéose relatif au terrain et dans les constructions, l'ensemble des parts indivises servant à l'usage commun.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les parts attribuées aux lots dans la chose commune.

C H A P I T R E II

CHOSSES PRIVATIVES ET CHOSSES COMMUNES

=====

SECTION PREMIERE - CHOSSES PRIVATIVES

Article 2.01 - PRINCIPE

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

Article 2.02 - CHOSSES PRIVATIVES

Sont privatives, notamment les choses suivantes:

§ 1er. Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;

- le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations;

- les fenêtres comprenant les châssis (à l'exclusion de la couleur de ceux-ci), les vitres, et le cas échéant, les volets et persiennes (à l'exclusion de la couleur de ceux-ci) ;

- les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton;

- les revêtements des terrasses,

- les portes d'entrée des lots privatifs (à l'exclusion de la peinture extérieure de celles-ci), les portes intérieures, les portes des dépendances privatives en sous-sol;

- les menuiseries et quincailleries;

- les installations sanitaires;

- les installations du parlophone et du portier automatique, du vidéophone, s'il en existe, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi,

- la porte donnant accès aux emplacements de parkings et aux caves.

§ 2. Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment:

- s'il en existe, les installations du parlophone, du portier automatique et du vidéophone;

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements;

- les boîtes aux lettres dans les halls ou sas d'entrée communs;

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

SECTION DEUX - CHOSES COMMUNES

Article 2.03 - PRINCIPE

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 2.04 - CHOSES COMMUNES

Sont communes, notamment les choses suivantes:

§ 1er. Choses en indivision générale entre tous les propriétaires de lots indistinctement, tels:

- le droit d'emphytéose relatif au terrain bâti et non bâti en ce compris la partie de jardin dont la jouissance exclusive est réservée aux lots; les fondations et les gros

Seizème feuillet

A983645



murs ; les armatures bétonnées, les hourdis et dalles de béton ;

- la cage d'escalier ;

- l'ascenseur ;

- les façades, ainsi que les revêtements et la décoration de celles-ci, les corniches, gouttières et descentes d'eaux pluviales ;

- les gaines et têtes de cheminées;

- les gîtages;

- la toiture avec son armature, hourdage et recouvrement et les tuyaux de descente;

- le réseau général d'égouts, les sterfputs, les fosses;

- le système de ventilation, à l'exception des bouches de ventilation à l'intérieur des lots qui restent quant à elles privatives ;

- les arrivées d'eau jusqu'à, non compris, les compteurs de passage ;

- les descentes d'eau dans la partie verticale dans les gaines techniques ;

- l'arrivée du gaz jusqu'au compteur individuel ;

- l'arrivée de l'électricité jusqu'au compteur individuel;

- s'il en existe, les interphones, portiers électroniques et sonneries à la porte de la rue dans leurs parties à usage commun;

- la peinture extérieure des portes d'entrée privative

- les gros œuvres des terrasses (jusqu'à, y compris, l'étanchéité);

- en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots ;

Ces choses appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée à l'état descriptif de division de l'immeuble dont question à l'article 1.02.

§ 2. Eléments mitoyens entre deux propriétés:

- les murs ou cloisons séparant deux lots, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

§ 3. Les parts de copropriété dans les constructions et le droit d'emphytéose relatif au terrain dont question à l'article 1.02 sont établies suivant la valeur originaire des lots auxquels elles se rapportent.

Pour déterminer cette valeur, et compte tenu de la surface des chacun des lots, il a été référé à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque - compte tenu de la destination). Cette

valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par l'acte de base ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

§ 4. Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété (que la modification résulte d'un accord unanime des copropriétaires, d'une action en rectification des quotes-parts dans les parties communes intentées par un copropriétaire, de tout autre motif).

Article 2.05. - Choses communes soumises à jouissance exclusive.

Nonobstant leur caractère commun,

Tout ou partie de l'espace jardin pourra faire l'objet d'une jouissance exclusive qui pourra être accordée par le promoteur à l'acquéreur d'un lot.

La jouissance exclusive ainsi accordée deviendra de plein droit l'accessoire du lot concerné et sera par la suite transmissible avec ledit lot, sans pouvoir être cédé, indépendamment de celui-ci.

L'assiette particulière de la jouissance exclusive accordée sera déterminée lors de la vente des lots concernés, sauf lorsqu'elle l'est par le présent acte.

L'entretien sera assuré par la copropriété qui en répercutera le coût :

- pour les parties non soumises à jouissance privative, à charge de tous les copropriétaires,
- pour les parties soumises à jouissance privative, quatre-vingts pour cent pour les bénéficiaires de cette jouissance privative et vingt pour cent pour les autres copropriétaires, sauf décision unanime en sens contraire de l'assemblée générale.

C H A P I T R E III

DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES.

=====

SECTION Ière - CHOSES PRIVATIVES

Article 3.01 - PRINCIPE

Dix septième feuille

A983646



Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement, par les actes de division du lotissement et par les lois.

Article 3.02 - SUBDIVISION

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, même à un propriétaire de l'édifice.

Article 3.03 - REUNION DE LOTS

Il est permis, dans le respect du présent acte, de réunir des lots et de les rescinder ensuite en respectant les lots originaires.

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire.

Article 3.04 - ELEMENTS PRIVATIFS INTERESSANT LA COPROPRIETE

§ 1er. Il est interdit aux propriétaires de modifier des parties communes à l'intérieur de l'édifice ou des éléments privatifs visibles de la voie publique. Il en est ainsi notamment des châssis de fenêtre, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs, des gardes corps et balustrades, etc ...

§ 2. Les travaux d'entretien des éléments dont question au § 1er se font suivant les dispositions de l'article 3.05.

Article 3.05 - TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES

§ 1er. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privées, soit à des accessoires privés, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à l'architecte de l'immeuble.

La copropriété peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

§ 2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du pro-

priétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les propriétaires comme dit à l'article 3.08.

§ 3. Les propriétaires ont l'obligation d'entretenir leurs propriétés privatives dans le respect de la notion dite de bon père de famille. Ils doivent notamment veiller à la bonne harmonie de l'immeuble et ne pas laisser les éléments privatifs se dégrader par vétusté ou défaut d'entretien. Il en est notamment ainsi des châssis, fenêtres, terrasses, etc... Ainsi les propriétaires ont l'obligation de vérifier le revêtement d'étanchéité des terrasses (sous les dalles posées sur plots) et de le nettoyer.

§ 4. Le placement de système anti-vol faisant usage de sirène est soumis à l'approbation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

SECTION DEUX - CHOSES COMMUNES

Article 3.06 - PRINCIPE

Les propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Est contraire à ces principes, tout fait d'un propriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers, et caetera...).

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Ainsi que dit ci-avant, nonobstant les jouissances privatives accordées, le jardin est partie commune.

La jouissance accordée doit s'entendre comme réservant l'usage à titre privatif de la partie de jardin concernée. Elle n'emporte pas pour le titulaire de la dite jouissance le droit d'aménager l'assiette de celle-ci comme bon lui semblera, sans aucune autorisation préalable et écrite de l'assemblée générale. Ainsi les copropriétaires concernés ne peuvent installer sans ladite autorisation aucun abri de jardin complémentaire, balançoire, jeu(x) extérieur(s) permanent(s), élément(s) de décoration ou autres, barbecue, ect ...

De même, il est interdit aux titulaires de la jouissance privative des jardins de planter des arbres

Dr. Huikens Jui Det.

A983647



hautes tiges et/ou de modifier l'aménagement desdits jardins sans l'accord préalable et écrit de l'assemblée générale.

Article 3.07 - MODIFICATIONS ET TRAVAUX A LA CHOSE COMMUNE

L'assemblée générale décide à la majorité des trois/quarts des voix de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent y mettre obstacle. Il est ici fait référence au Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments (C.S.T.C.)

Article 3.08 - ARCHITECTE - HOMMES DE METIER.

A la première nécessité, les propriétaires agrément l'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer des travaux dans l'édifice.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

Article 3.09 - DOMMAGE CAUSE PAR LES PROPRIETAIRES

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un propriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des propriétaires, est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

C H A P I T R E IV

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

=====

Article 4.01 - DENOMINATION - SIEGE - PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.

§1. L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence de la Cantilène II », sise à Ottignies-Louvain-la-Neuve. Elle a son siège dans l'immeuble.

§ 2. L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont remplies :

- la naissance de l'indivision ;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques. Cette formalité sera accomplie par le notaire soussigné.

§ 3. Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

ARTICLE 4.02 - PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

Elle ne peut donc être propriétaire de droits immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi de parties communes.

ARTICLE 4.03 - OBJET SOCIAL.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

ARTICLE 4.04 - SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire proportionnellement à sa quote part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 §3 et 4 nouveau du Code civil.

ARTICLE 4.05 - ACTION EN JUSTICE.

§ 1er. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Lorsque l'action en justice ressortit d'un domaine de la seule compétence de l'assemblée générale, le pouvoir de représentation en justice ne peut être exercé que moyennant l'accord de celle-ci, même si légalement le syndic est dispensé de démontrer qu'il dispose de cet accord.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé au début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Tout copropriétaire est censé déléguer à l'association des copropriétaires tous ses droits et obligations relatifs à la garantie décennale.

ARTICLE 4.06 - DISSOLUTION - LIQUIDATION.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à