

011379

Compta. 11334 Bruyères VIII

MF * Emphy./Bruyères VIII Heins-Wolfs

L'AN DEUX MILLE DEUX,
Le trois mai,
Par devant le notaire Philippe JENTGES, de résidence à Wavre,

COMPARAISSENT :

D'UNE PART :

L'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN, ayant son siège à Louvain-la-Neuve, place de l'Université, 1.

Identifiée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 419.052.272.

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

Ici représentée par :

Madame Anne-Marie KUMPS, Administrateur Général de l'Université Catholique de Louvain, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, rue au Bois, 376.

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

Madame Kumps, ici elle-même représentée, par :

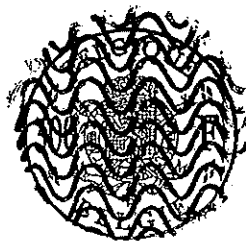
Monsieur Jean-Claude NIHOUL, rue de la Victoire, 25 à 5380 Noville-les-Bois.

Agissant en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs reçue par



Ministère

B655975



le notaire Jentges, soussigné, en date du deux septembre mil neuf cent nonante-sept, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné, en date du dix-sept septembre mil neuf cent nonante-sept.

Ci-après dénommée : « **le propriétaire** »

ET D'AUTRE PART :

Monsieur **HEINS Benoit** Mathilde Joseph Ghislain, né à Verviers, le dix-sept avril mil neuf cent soixante-trois et son épouse Madame **WOLFS Annick** Josée Paule, née à Turnhout, le sept juin mil neuf cent soixante-sept, domiciliés à WALHAIN (1457 WALHAIN), Grand Rue, 79.

Lesquels époux déclarent s'être mariés à Walhain le dix-sept juin mil neuf cent nonante-cinq sous le régime non modifié, de la séparation des biens avec société d'acquêts limitée, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Jean-Marie Bombeeck, ayant résidé à Walhain, le neuf juin mil neuf cent nonante-cinq.

Comparants dont les noms, prénoms et domicile ont été établis au vu des cartes d'identité.

Ci-après dénommés : « **l'emphytéote** »

ARTICLE UN. OBJET DU CONTRAT.

1.1. Nature du contrat.

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

Ce droit est accordé sur le bien décrit en 1.2.

1.2. Bien sur lequel porte ce droit.

1.2.1. Identification et description.

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE.

A Louvain-la-Neuve :

Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue Marie Gevers étant le lot numéro 5225 d du lotissement dénommé « **BRUYERES VIII** », où elle présente une façade mesurée de sept mètres un centimètre, cadastrée sixième division, section B, partie des numéros 86 C et 87 L, d'une superficie mesurée de deux ares quatre centiares onze dixmilliares.

Telle d'ailleurs que cette parcelle figure sous liseré vert et sous la référence « lot 5225 d » au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage qu'en ont dressé Messieurs Eric Mourmaux et Olivier de Borman, géomètres-experts jurés, ayant leurs bureaux à Louvain-la-Neuve, en date du trente et un janvier deux mille deux, lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

1.2.2. Garantie.

Le bien décrit à l'article 1.2.1. est grevé du dit droit d'emphytéose, dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie de contenance, la différence

fut-elle de plus d'un vingtième, mais sans préjudice à l'action en responsabilité contre l'auteur d'un plan, ni des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, actives et passives qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts apparents ou cachés et sans pouvoir réclamer de ces chefs une modification de la participation de l'emphytéote aux frais d'infrastructure telle qu'elle est prévue à l'article 6.2. et au canon emphytéotique.

1.2.3. Origine de propriété.

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

La parcelle ci-dessus a été acquise, sous plus grande contenance et avec d'autres, 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 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 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, la dite parcelle.

1.2.4. Destination du terrain.

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

« Les lots n° 5... sont destinés exclusivement à l'habitation unifamiliale.

« Sont seules réputées posséder ce caractère unifamilial, les habitations dont toutes caractéristiques architecturales quelles qu'elles soient les rendent spécifiquement aptes à l'installation effective et durable d'un ménage.

« Ce dernier terme est entendu au sens qu'il revêt usuellement en matière civile ou fiscale. Il désigne une cellule familiale organisée autour des conjoints ou cohabitants ainsi que, le cas échéant, de leur descendance.

« Les cabinets de professions libérales et les bureaux sont autorisés en complément de l'habitation.



Acquis le
septembre

th

B655974

th

5



« Les habitations à caractère unifamilial peuvent inclure en complément de l'habitation principale, un ou deux logements destinés à des personnes étrangères au ménage.

« Le cumul des surfaces de cabinet de profession libérale, de bureau et de logement extra-familial ne peut excéder 1/3 des m² plancher bruts pour chaque lot et au maximum 80 m².

« Dans chacun des lot 5... le nombre d'emplacements destinés au stationnement de véhicules automobiles à 4 roues sera au moins égal à deux emplacements par lot, dont un à l'air libre, plus un par logement supplémentaire. 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. Un car-port est considéré comme un parking à l'air libre. L'accès au garage, s'il a les dimensions suffisantes, peut constituer un des deux emplacements nécessaires pour le logement principal.

« Le stationnement sur la chaussée carrossable pourra être interdit.

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 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 3.3.3. et 3.3.4.

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 3.3.3. et 3.3.4.

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 une maison d'habitation du type unifamilial.

Cette construction devra être terminée au plus tard dans les dix-huit mois des présentes.

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, qui délègue à cet effet son service de gestion et de promotion urbaines, en abrégé SPGU, dont les bureaux sont actuellement établis avenue Georges Lemaître, 11 à Louvain-la-Neuve sous Ottignies-Louvain-la-Neuve, 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,



Troisième
feuille

B655973

5



clauses et conditions du permis de bâtir, 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. L'emphytéote ne pourra pas céder son droit d'emphytéose sur le terrain décrit à l'article 1 avant que la construction prévue à l'article 3.1. ne soit érigée et avant l'écoulement d'un délai de cinq ans prenant cours à partir de la date de réception provisoire de cette construction.

Il pourra cependant être dérogé à cette interdiction de cession moyennant l'accord exprès du propriétaire en cas de décès de l'emphytéote, ou de son conjoint, en cas de dissolution du mariage de l'emphytéote par divorce, en cas de séparation de corps de l'emphytéote ou en cas d'impossibilité exceptionnelle pour l'emphytéote, dûment justifiée par celui-ci, de pouvoir continuer à exécuter le présent contrat.

L'accord exprès du propriétaire ne sera donné que par l'intervention de ce dernier à l'acte de cession, l'emphytéote s'interdisant dès à présent de se prévaloir d'un accord du propriétaire donné sous une autre forme.

A partir de l'acte de cession, accompli dans les conditions des alinéas précédents, l'emphytéote sera dégagé à l'égard du propriétaire, de toutes les obligations découlant du contrat cédé et postérieures à la cession.

3.3.2. Après le délai prévu à l'article 3.3.1. ou moyennant l'accord exprès du propriétaire dont question au dit article, l'emphytéote pourra céder son droit d'emphytéose tel qu'il est constitué par le présent acte. S'il le cède, il fera connaître au propriétaire le nom et l'adresse du cessionnaire, par lettre recommandée postée au minimum vingt jours avant la date prévue pour l'acte de cession.

A partir de l'acte authentique de cession, accompli dans les conditions prévues ci-dessus, l'emphytéote sera dégagé à l'égard du propriétaire, de toutes

les obligations découlant du contrat cédé et postérieures à la cession.

3.3.3. Au cas où l'emphytéote voudrait céder son droit, si les conditions prévues aux articles 3.3.1. et 3.3.2. sont respectées, 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 dires 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.

3.3.4. 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 3.3.3. sous réserve de l'application de l'article 3.3.1.

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

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 deux cent quatre mètres carrés onze décimètres carrés, une somme de trente euros soixante-deux 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 quatre-vingt-sept euros quatre-vingts 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



prochaine et
deuxième feuille

B655972

Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.



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.

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'emphytéose 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.

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

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

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

3.9.1. Terres à provenir des déblaiements.

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

3.9.2. Clôture.

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

3.9.3. Matériaux de construction.

Les matériaux de construction et le matériel d'entreprise ne pourront être déposés sur le terrain voisin pas davantage que sur les rues ou trottoirs lesquels

doivent rester constamment libres pour la circulation des véhicules ou des piétons, sauf autorisation préalable des titulaires de droit réel ou des pouvoirs publics.

3.9.4. Dégâts à la voirie.

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

3.9.5. Nettoyage du chantier.

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

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

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

3.11. Empiètement, usurpation.

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

3.12. Défaut ou inexécution dans le chef de l'emphytéote

3.12.1. Au cas où l'emphytéote ne respecterait pas les obligations mises à sa charge par le présent contrat, dont, notamment, l'obligation de respecter la destination du terrain telle que définie aux articles 1.2.4. et 3.1. ci-dessus, et l'interdiction de cession visée à l'article 3.3.1., le propriétaire sera en droit d'obtenir la résolution du contrat, outre des dommages et intérêts.

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

3.12.3. Si le paiement des sommes prévues à l'article 3.4. ci-dessus n'était pas effectué à l'expira-

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

ARTICLE QUATRE. FIN DU CONTRAT. ACCESSION.

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

4.2. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.1. cette accession sera gratuite, sans préjudice à l'application du troisième alinéa de l'article 3.3.3. et de l'article 3.3.4.

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

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

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

4.5. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.3., le propriétaire accordera à l'emphytéote une indemnité égale à la valeur vénale 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 dites 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 le propriétaire, l'emphytéote verse présentement à ce dernier, la somme de quinze mille cent septante-neuf euros soixante-six cents.

Cette somme est versée au moyen d'un chèque Banque Bruxelles Lambert d'un plus grand import numéro 16 4527 tiré sur le compte 310-9159002-57, dont quittance sous réserve de bonne fin.

Si ces versements n'étaient pas effectués dans les quinze jours de leur échéance, l'emphytéote paiera au propriétaire de plein droit et sans mise en demeure, de par la seule survenance du fait, des intérêts calculés au taux de deux pour-cent au-dessus du 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.

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

ARTICLE SEPT. DECLARATIONS RELATIVES A L'URBANISME.

7.1. Déclaration.

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

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.

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 valable, à l'exception du permis d'urbanisme accordé par le Collège échevinal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en séance du vingt-huit février deux mille deux et délivré le premier mars

suisant sous la référence « DOSSIER N° PU/02/036 ».

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.

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.

Le propriétaire déclare encore que le bien ci-avant décrit fait partie d'un plus grand ayant également fait l'objet d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en sa séance du vingt-six octobre mil neuf cent nonante-neuf et délivré le dix-sept décembre suivant sous la référence « P.L n° 11/97 ».

7.4. Acte de division.

L'acte de division imposé par l'article nonante-trois nouveau du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine a été reçu par le notaire Philippe Jentges, précité, en date du vingt-cinq juin deux mille un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-quatre juillet suivant sous la référence 5461.

A cet acte de division sont notamment annexés outre divers plans, le permis de lotir et les prescriptions urbanistiques.

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

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

ARTICLE HUIT. EXPROPRIATION.

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

L'emphytéote ne pourra réclamer aucune indemnité

qui entraînerait une diminution des indemnités dues au propriétaire.

ARTICLE NEUF. ELECTION DE DOMICILE. NOTIFICATIONS.

9.1. Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs siège et domicile respectifs.

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

ARTICLE DIX. CERTIFICATION.

Le notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance de l'emphytéote, ainsi que la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social et le numéro d'immatriculation à la taxe sur la valeur ajoutée du propriétaire.

ARTICLE ONZE. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

Toutefois, le propriétaire se réserve le droit de prendre en vertu des présentes et aux frais de l'emphytéote, une inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date, conformément à l'article trente-six, second alinéa de la loi du seize décembre mil huit cent cinquante et un, et ce, dans le cas où l'emphytéote ne remplirait pas toutes les obligations qu'il a contractées aux termes du présent acte. L'emphytéote a, à cet effet, déclaré constituer pour mandataire spécial, le propriétaire, à qui il donne tous pouvoirs de pour lui et en son nom, hypothéquer à son profit, les biens prédécrits et leurs accessoires, pour sûreté des sommes restées dues et des obligations contractées aux présentes, trois années d'intérêts à dix pour-cent l'an dont la loi conserve le rang et quinze pour-cent pour accessoires, le tout aux frais de l'emphytéote.

ARTICLE DOUZE. MENTIONS D'ORDRE FISCAL.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du Code des droits de l'enregistrement ainsi conçu :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer les charges incom-

Enregistré huit rôles renvois
WAVRE le six mai deux mille deux
Voi 819 Fol 11 case 3
Reçu compante quatre euros nonante cents
(54,90 Ebn) L'Inspecteur Principal Barmarin
C. BARMARIN

bant à l'emphytéote à un pour-cent du montant cumulé des redevances annuelles et en outre à la somme de quatre cent trente et un euros septante-huit cents, représentant le coût du mesurage commandé par le propriétaire et supporté par l'emphytéote et, pour ce qui est dit à l'article 6.2., à la somme de quinze mille cent septante-neuf euros soixante-six cents.

Pro fisco, les parties déclarent que le canon ci-avant fixé s'élève actuellement à la somme de cent dix-huit euros trente-huit cents.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 93 ter, paragraphe 2 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire soussigné donne lecture aux comparants de l'article 62, paragraphe 6 et de l'article 73 du même Code.

Sur l'interpellation du notaire soussigné, faite en exécution de l'article 93 ter, paragraphe 2, le propriétaire a déclaré ne pas être un assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au sens de l'arrêté ministériel numéro treize du quatre mars mil neuf cent nonante-trois, mais être identifié pour l'application du code sous le numéro BE 419.052.272.

PROJETS - FORCE EXECUTOIRE

Les parties aux présentes reconnaissent avoir reçu le projet des présentes et de son annexe plus de cinq jours ouvrables avant ce jour, et en avoir pris connaissance.

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire instrumentant des dispositions des articles douze et dix-neuf nouveau de loi sur le notariat, et en particulier aux conditions mises pour qu'un acte auquel il est fait référence dans un acte notarié, ait la force exécutoire.

Les parties déclarent que toutes annexes aux présentes ou actes notariés ou sous seing privé auxquels il est fait référence dans les présentes font parties intégrante des présentes, et qu'elles s'y soumettent irrévocablement, confirmant que ces annexes et actes forment un tout indivisible ayant valeur d'acte authentique et recevant en conséquence pleine et entière force exécutoire.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude,
Date que dessus,

Et après lecture intégrale et commentée des parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et lecture partielle et commentée des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Province Brabant Wallon
Ville Ottignies - Louvain-la-Neuve
Division 6 ème
Section B
Parcelles N° 86 C & 87 L pies.

Bruyères II phase 8

rue Marie Gévers

Lot : 5225 d

Procès-verbal de mesurage et de bornage

L'an deux mil deux, le 31 janvier.

Nous soussignés E. Mourmaux et O. de Borman, Géomètres-Experts Immobiliers, légalement admis et assermentés en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance et ayant leurs bureaux UDT-DOM 10, rue du Poirier à 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Agissant à la Requête, de l' I.N.E.S.U , a.s.b.l.
avenue Georges Lemaître , 11 à 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve

Déclarons avoir procédé au mesurage et au bornage d'une parcelle. La parcelle est située à front de la rue Marie Gévers dans le quartier de Bruyères 8 et porte le n° 5225 d au lotissement. Ce lotissement a été approuvé le 26/10/99 et sa modification le 08/08/00 par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
La parcelle est actuellement cadastrée ou l'a été : Ville : Ottignies-Louvain-la-Neuve, Division 6 ème, section B, parcelles n° 86 c & 87 L pies .

La parcelle a, telle qu'elle est définie au plan ci-contre par un liseré et délimitée au moyen de bornes, une contenance superficielle de :

Lot 5225 d en vert au plan:

2a. 04 ca.11 dma.
(deux ares quatre centiares onze décimilliaires)

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal de mesurage en date que dessus pour servir et valoir ce que de droit.



UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN
AVENUE GEORGES LEMAITRE, 11
OTTIGNIES LOUVAIN-LA-NEUVE
Tel : 010/47.80.47
Fax : 010/47.20.06

Enregistré deux rôles _____ renvoie

WAVRE le six mai deux _____

Vols 125 Fol. 84 case 23

Reçu vingt cinq euros _____

L'inspecteur Principal

Dau

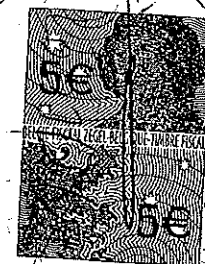
E. Mourmaux - O. de Borman

7513.dwg

Province
Ville
Division
Section

Brabant Wallon
Ottignies-Louvain-la-Neuve
6 ème
B

Ch: 125.05



Annexé à un acte reçu ce jour par le
notaire Philippe Jenghes de Wavre,
après avoir signé "ne varietur"
par les parties et le notaire instrumentant.

Wavre, le 03/05/2002.

Handwritten signatures and initials.

rue Marie Gevers

166913,048
150136,165

7.01

166918,583
150140,459

CT:126.29
CR:123.63

ABT

CT:126.28
CR:122.75

5225 d

29.92

29.30

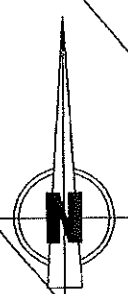
86 c

87 L

166937,257
150118,243

7.00

166931,899
150113,739



Echelle 1/200

Eric Mourmaux & olivier de Borman
géomètres-experts: 10 rue du poirier
tel:010/47.80.47 fax:010/47.26.06
mourmaux@ctu.ucl.ac.be

