

ETUDE
DE
Maître G. MOURLON BEERNAERT
NOTAIRE A BRUXELLES
AVENUE DES ARTS 50

LA HOCAILLE

A

LOUVAIN-LA-NEUVE

4041

ACTE DE BASE
Règlement de copropriété

L' AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-CINQ

Le vingt et un novembre.

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

A COMPARU :

La société anon yme " GESTINVEST ", ayant son siège social à Bruxelles, 37-39, Quai aux Pierres de Taille.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Guy MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, le deux avril mil neuf cent septante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt avril suivant sous le numéro 1197-1.

Ici représentée par son administrateur-délégué, agissant en vertu de l'article vingt-sept des statuts:

Monsieur Freddy LIENARD, administrateur de sociétés, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, 36, avenue du Karreveld.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, Nous a requis de dresser comme suit le statut d'un ensemble immobilier destiné aux logements, bureaux et emplacements commerciaux sur le territoire de la Commune d'Ottignies, zone sud, portant le numéro 4041 à Louvain la Neuve.

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

COMMUNE D'OTTIGNIES.

Une parcelle de terrain portant le numéro 4041, au plan de lotissement de " L'Hocaille ", d'une superficie d'après mesurage de dix-huit ares nonante-sept centiares cinquante et un dix-milliares, cadastrée ou l'ayant été section B, sous parties des

numéros 44/d, 45/a, 46/h et 46/1 .

PLAN.

Tel que ce bien figure au plan dressé par Monsieur Philippe CATTELAIN, géomètre juré à Ottignies, le vingt-deux mai mil neuf cent septante-cinq, qui demeurera ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le droit d'emphytéose du terrain prédécrit appartient à la société anonyme " GESTINVEST " pour lui avoir été confié par l'Université Catholique de Louvain aux termes de l'acte de bail emphytéotique préqualifié reçu par le dit Notaire JENTGES, le vingt six août mil neuf cent septante cinq à transcrire.

L'Université Catholique de Louvain avait acquis le terrain sous plus grande contenance et avec d'autres, savoir:

Celles cadastrées section B sous partie des numéros 44/d, 45/a, 46/h, de Madame Simonne-Elisabeth-Joséphine Jacqmotte, négociante, épouse de Monsieur William-Emilius-Ernestus-Paul-Maria-Ghislenus Lauwers, à Bruxelles aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Léon Raucent, ayant résidé à Wavre, à l'intervention du notaire Wagemans à Saint-Gilles-lez-Bruxelles le quatorze décembre mil neuf cent septante, transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-quatre des mêmes mois et an, volume 628 numéro 1.

Madame Simonne Jacmotte était propriétaire de ces biens pour les avoir acquis sous plus grand et avec d'autres, de Monsieur Benoit-Joseph Warrant, administrateur de sociétés, à Woluwe-Saint-Pierre, suivant acte de Maître Wagemans, notaire prénommé, du dix-sept mars mil neuf cent soixante et un, transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles non divisé le onze avril suivant, volume 8027, numéro 29.

Partie de ces parcelles appartenait Madame Elise-Marie Somville, épouse séparée de biens de Monsieur Benoit-Joseph Warrant, de l'avoir acquis sous plus grand, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique, clos à la requête de Monsieur Jean-Octave Claes d'Ixelles, par le notaire Willy Herman ayant résidé à Céroux-Mousty, le vingt-neuf octobre mil neuf cent trente-cinq.

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

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

Partie de ces parcelles appartenait à Monsieur Henri-Octave Goset et à son épouse Madame Joséphine-Adolphine Libert, de Limelette, pour l'avoir acquise sous plus grand par acte du notaire Thibeau ayant résidé à Céroux-Mousty en date du douze février mil neuf cent dix-huit.

Monsieur Henri Goset est décédé le vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante-cinq, laissant pour recueillir sa succession à titre de seuls héritiers légaux et réservataires, les quatre enfants issus de son union avec Madame Joséphine Libert, étant 1. Bertha Goset, épouse de Charles Pinchart à Ottignies, 2. Justinien Goset à Ottignies, 3. Louis Goset à Ottignies et 4. Denise Goset, épouse de Maurice Devroye à Limal, sous réserve de la totalité en usufruit revenant à son épouse survivante aux termes d'un acte de donation à cause de mort reçu par le notaire Herman de Céroux-Mousty, le seize octobre mil neuf cent quarante-cinq.

Par acte du notaire Van Wetter à Ixe février mil neuf cent cinquante-huit, Madame et ses quatre enfants préqualifiés, ont vendu à Monsieur Benoit Warrant la dite partie de ces parcelles.

— La parcelle cadastrée section B sous partie du numéro 46 I, de Madame Alice-Marie-Fulvie-Joséphine Delain, sans profession, veuve de Monsieur Maurice-Antoine-Ghislain Debroux à Ottignies, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Léon Raucant prénommé le six juin mil neuf cent septante-deux transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles le vingt six des mêmes mois et an, volume 787, numéro 19.

Ce bien appartenait à l'origine sous plus grand à Madame Léonie Simon, épouse de Monsieur Joseph Bidoul, à Ottignies, pour l'avoir acquis avant son mariage aux termes d'un acte de donation partage reçu par le notaire Thibeau ayant résidé à Céroux-Mousty, en date du trente et un mars mil huit cent nonante-cinq.

Madame Léonie Simon est décédée le douze octobre mil neuf cent huit, laissant pour recueillir sa succession son époux le dit Joseph Bidoul, qu'elle avait institué pour son légataire universel aux termes de son testament dicté au notaire Thibeau prénommé le vingt-huit décembre mil huit cent nonante-sept.

Monsieur Joseph Bidoul est lui-même décédé le vingt juin mil neuf cent trente-trois, laissant pour recueillir sa succession à titre de seule héritière légale et réservataire, sa fille Madame Marie-Alice Bidoul, épouse de Monsieur Ernest Delain à Ottignies.

Madame Marie Bidoul, alors veuve de Monsieur Ernest Delain, est décédée intestat à Ottignies le six janvier mil neuf cent soixante-huit, laissant pour recueillir sa succession à titre de seule héritière légale et réservataire, sa fille Madame Alice Delain épouse alors, de Monsieur Maurice Debroux prénommé.

SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALS

L'acte du Notaire Wagemans, en date mil neuf cent soixante et un, dont question ci-dessus, textuellement ce qui suit :

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

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

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

CONDITIONS FIGURANT DANS LE TITRE ANTERIEUR.

L'acte de bail emphytéotique reçu par le dit notaire Jentgès, le vingt six août mil neuf cent septante cinq, contient les stipulations suivantes, ci-après reproduites:

1.1. 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.

1.2. Le droit prévu en 1.1. ci-dessus est accordé sur le terrain ci-après désigné, destiné à la construction de logements, bureaux et emplacements commerciaux, telle que définie aux règles de lotissement annexées à l'acte de division dont question sub 6.5.4.

1.3. Le terrain décrit ci-dessus fait partie du site universitaire de Louvain-la-Neuve.

L'emphytéote déclare bien connaître la destination du

7.
du site et les dispositions de la loi du vingt-cinq
mil neuf cent soixante-neuf, relatives à l'acquisition
des terrains par l'Université libre de Bruxelles
par l'Université Catholique de Louvain, publiée au Moniteur Belge
le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-neuf.

1.4. Le propriétaire se réserve d'utiliser le terrain
aux fins d'aménagement du site et ce sans préjudice pour les
immeubles et plantations de l'emphytéote.

1.5. L'emphytéote accepte dès à présent que les voiries
piétonnes prévues au plan de lotissement puissent être éven-
tuellement modifiées en raison des modifications du nombre et
ou de la contenance des lots.

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

ARTICLE DEUX - DUREE DU CONTRAT.

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

2.2. Il prend fin.

2.2.1. De plein droit après septante-cinq ans à dater du
quinze septembre mil neuf cent septante-six date pour laquelle
l'emphytéote s'est engagé à avoir terminé les constructions vi-
sées en 3.1. ci-dessous.

2.2.2. Ou à quelque moment que ce soit si les construc-
tions dont il est question à l'article 3.1. ci-dessous ne sont
pas affectées par l'emphytéote à l'une des destinations prévues
par l'article 4 de la loi du vingt-quatre juillet mil neuf cent
soixante-neuf relative au financement et à l'acquisition des
terrains par l'Université Catholique de Louvain et l'Université
Libre de Bruxelles.

2.2.3. Ou à quelque moment que ce soit si l'emphytéote
modifie, sans l'accord préalable et écrit du propriétaire, la
destination du bien précisée aux articles 1 et 3 du présent
contrat.

ARTICLE TROIS - DROITS ET OBLIGATION DE L'EMPHYTEOTE.

3.1. Sur le terrain décrit à l'article 1.2. ci-dessus l'emphytéote construira à ses frais, des immeubles destinés aux logements, bureaux et aux activités commerciales.

Il est expressément convenu entre parties :

a) que l'emphytéote ne pourra exploiter ou laisser exploiter plus de cinq cents mètres carrés (à dix pour cent près) de commerces lors de la mise en service des immeubles à ériger sur les biens prédécrits.

b) que d'autres locaux ne pourront être affectés au commerce avant le premier janvier mil neuf cent quatre vingt cinq sans l'autorisation préalable et écrits du propriétaire.

c) que dans tous les cas, un accord préalable et écrit du propriétaire quant au type d'activité commerciale exercée dans ces bâtiments est requis.

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

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

L'emphytéote aura la propriété des immeubles et constructions érigés par lui. A cette fin le propriétaire renonce à l'accession pour la durée du présent contrat.

3.2. L'emphytéote ne pourra prendre concernant les constructions érigées par lui sur le terrain décrit en 1.2. aucun engagement susceptible de se prolonger au-delà du terme du présent contrat précisé à l'article 2.2.1. ci-dessus.

3.3. 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 (septembre mil neuf cent septante et un) le canon est de six francs le mètre carré soit en ce qui concerne la parcelle 4041 prédécrite pour dix huit cent nonante sept mètres carrés cinquante et un décimètres carrés une somme de onze mille trois cent quatre vingt cinq francs.

Il est payable anticipativement le premier février de chaque année et pour la première fois dans les huit jours des présentes pour un montant de quatorze mille quatre vingt six francs (parcelles 4041/4042), couvrant la période de ce jour au trente et un janvier prochain inclus.

Le montant annuel est fonction de l'indice du mois précédent 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, chacune d'elle pourra saisir le Juge de Paix en vue de faire statuer sur ses prétentions.

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

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

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

3.7. En ce qui concerne les règles de chantier, les parties s'en réfèrent aux stipulations de l'acte de division dont question ci-après.

ARTICLE QUATRE - INFRASTRUCTURES.

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

En outre, le propriétaire coordonnera les efforts des régies de distribution d'eau, de gaz et d'électricité en vue de l'établissement de leur réseau respectif pour la date d'occupation des constructions.

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

4.3. L'emphytéote paiera au propriétaire une participation aux charges d'infrastructures dont le montant sera précisé à l'article 8.

ARTICLE CINQ - ACCESSION.

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

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

à la valeur vénale de ces immeubles et constructions, fixée par experts.

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

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

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

ARTICLE SIX - STIPULATIONS DIVERSES.

6.1. Garantie.

Le bien décrit à l'article 1.2. est grevé du dit droit d'emphytéose, dans l'état où il se trouve actuellement sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, ni des vices du sol ou du sous-sol avec toutes les servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, actives ou passives qui l'avantagent ou le grevent et avec ses défauts apparents ou cachés, et sans pouvoir réclamer de ces chefs une modification du canon tel que celui-ci est fixé à l'article 3.3.

6.2. 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.

6.3. Imposition.

Durant toute la durée de l'emphytéose, l'emphytéote supportera le précompte immobilier, les taxes de voiries, égouts et tout impôt quelconque mis ou à mettre sur le bien prédécrit et les constructions et immeubles qui seraient éventuellement établis, sous réserve de ce qui est dit ci-après sous l'article 8 au sujet du règlement-taxe de la commune d'Ottignies en matière d'infrastructure.

6.4. Emphytéote. Usurpation.

L'emphytéote s'opposera à toute usurpation et à tout en-

piètement et préviendra le propriétaire de toutes celles et de tous ceux qui pourraient avoir lieu sous peine d'en demeurer garant et responsable.

6.5. Urbanisme.

6.5.1. Déclaration.

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

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

6.5.2. Plan d'aménagement

Le propriétaire déclare que le bien prédécrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement approuvé par un arrêté Royal du douze mars mil neuf cent septante-quatre publié au Moniteur Belge du vingt-trois avril suivant.

Ce plan particulier d'aménagement porte le numéro 6 et est intitulé " Louvain-La-Neuve ; Quartier de la Hocaille, plan particulier d'aménagement P.P.A. 6 " et est érronément désigné au Moniteur belge "L'HOCCAIE ".

6.5.3. Permis de lotir.

Le propriétaire déclare encore que le bien ci-devant décrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la Commune d'Ottignies en sa séance du trois avril mil neuf cent septante-quatre.

6.5.4. Acte de division.

L'acte de division imposé par l'article 57 paragraphe 6 nouveau de la dite loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux a été reçu par le notaire Philippe Jentges seussigné, en da-

te du vingt six août mil neuf cent septante cinq.

A cet acte de division sont notamment annexés, outre divers plans, les prescriptions du plan d'aménagement numéro 6, les "règles de lotissement zone Sud " et le " règlement général sur la bâtisse applicable à la construction de logements ". Il contient la relation du texte du permis de lotir resté annexé à un acte reçu par le notaire Jentges soussigné le quatorze mai mil neuf cent septante-quatre .

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions contenues dans cet acte de division, dans le permis de lotir et ses annexes, et dans le plan d'aménagement numéro 6.

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

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

6.5.5. Constructions.

Aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut être edifiée sur les biens prédécrits sub 1.2. tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

ARTICLE SEPT-EXPROPRIATION.

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

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

ARTICLE HUIT - TAXE DE RECUPERATION - INFRASTRUCTURE .

Le propriétaire précise que le règlement-taxe de la Commune d'Ottignies en matière d'infrastructure ne sera pas applicable à l'emphytéote, en ce qui concerne les frais de création de la

voirie et des équipements tels que ceux-ci sont actuellement prévus au plan d'aménagement dont question à l'article 6.5.2. la commune ayant décidé d'y déroger pour autant que le propriétaire assure le financement de l'annuité représentant la part contributive de tous les emphytéotes dans le coût de ces travaux.

En contrepartie de cette exonération, l'emphytéote versera au propriétaire la somme de un million neuf cent douze mille quatre cent septante cinq francs, pour le lot 4041 représentant sa participation forfaitaire aux frais d'infrastructure.

Cette participation peut être payée en vingt annuités. La première échéance se payant ce jour pour un montant de cent septante sept mille deux cent treize francs représentant conventionnellement la période du quinze septembre mil neuf cent septante cinq au trente et un janvier mil neuf cent septante six. Le solde sera payable le premier février de chaque année, suivant les tableaux ci-annexés.

Si les infrastructures ne sont pas réalisées à la date fixée à l'article 4.1. soit pour le quinze septembre mil neuf cent septante cinq, les premières échéances seront réduites au prorata du retard subi.

Si ces annuités n'étaient pas payées dans les quinze jours de leur échéance, l'emphytéote paiera au propriétaire, de plein droit et sans mise en demeure, de par la seule survenance du fait, des intérêts calculés au taux de deux pour cent au dessus du montant de l'intérêt légal existant à la date de l'échéance visée.

ARTICLE QUATORZE.

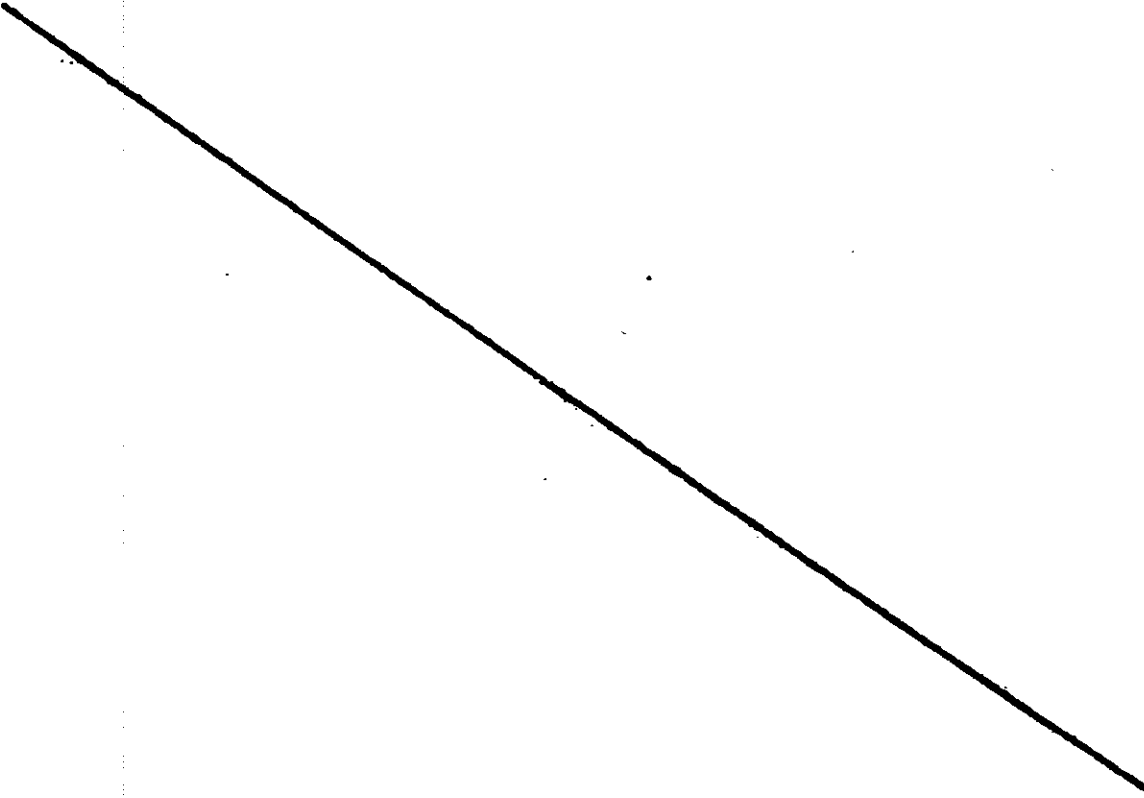
Le propriétaire déclare confirmer pour autant que de besoin, les servitudes constituées sub B.2 du chapitre X de l'acte de division prérappelé, ce qu'accepte l'emphytéote.

ARTICLE SEIZIÈME. CESSION DU DROIT D'EMPHYTEOSE.

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

Ceci ne s'appliquera cependant qu'en ce qui concerne les cessions effectuées aux différents acquéreurs d'éléments privés à construire par l'emphytéote sur le terrain dont question sub 1.2.

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



Brais d'infrastructures du lot 4041

1.2.76 - 31.1.77	225.672
1.2.77 - 31.1.78	225.672
1.2.78 - 31.1.79	225.672
1.2.79 - 31.1.80	225.672
1.2.80 - 31.1.81	225.672
1.2.81 - 31.1.82	211.558
1.2.82 - 31.1.83	211.558
1.2.83 - 31.1.84	211.558
1.2.84 - 31.1.85	211.558
1.2.85 - 31.1.86	211.558
1.2.86 - 31.1.87	192.682
1.2.87 - 31.1.88	192.682
1.2.88 - 31.1.89	192.682
1.2.89 - 31.1.90	192.682
1.2.90 - 31.1.91	192.682
1.2.91 - 31.1.92	167.915
1.2.92 - 31.1.93	167.915
1.2.93 - 31.1.94	167.915
1.2.94 - 31.1.95	167.915
1.2.95 - 14.9.95	104.947

ANALYSE DES PLANS.

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

Le permis de bâtir suivant ces plans a été accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ottignies en sa séance du dix sept septembre mil neuf cent septante-cinq.

Aux présentes, sont demeurés annexés les plans suivants :

- LE PLAN NUMERO 1 figure la situation et l'implantation de l'immeuble
- LE PLAN NUMERO 11 A figure le niveau rez de chaussée du bloc A.
- LE PLAN NUMERO 11 B figure le niveau rez de chaussée du bloc B.
- LE PLAN NUMERO 11 C figure le niveau rez de chaussée du bloc C.
- LE PLAN NUMERO 11 D figure les niveaux rez de chaussée et un du bloc D.
- LE PLAN NUMERO 12 A figure le niveau un du bloc A.
- LE PLAN NUMERO 12 B figure le niveau un du bloc B.
- LE PLAN NUMERO 12 C figure le niveau un du bloc C.
- LE PLAN NUMERO 12 D figure les niveaux deux, trois, quatre du bloc D.
- LE PLAN NUMERO 13 A figure le niveau deux du bloc A.
- LE PLAN NUMERO 13 B figure le niveau deux du bloc B.
- LE PLAN NUMERO 13 C figure le niveau deux du bloc C.
- LE PLAN NUMERO 13 D figure les coupes D2, D3, D4 et D5 du bloc D.
- LE PLAN NUMERO 14 A figure le niveau trois du bloc A.
- LE PLAN NUMERO 14 B figure les coupes B1, B2, n1, n2, n3 et n4 du bloc B.
- LE PLAN NUMERO 14 C figure le niveau trois du bloc C.
- LE PLAN NUMERO 14 D figure les façades 1D et 2D du bloc D.
- LE PLAN NUMERO 15 A figure les coupes A1, A2, A3, A6 et A7 du bloc A.
- LE PLAN NUMERO 15 B figure les façades 1B et 2B du bloc B.
- LE PLAN NUMERO 15 C figure les coupes C1, C2, C4, C6 et C7 du bloc C.
- LE PLAN NUMERO 15 D figure les façades 3D et 4D du bloc D.
- LE PLAN NUMERO 16 A figure les façades 1A et 2A du bloc A.
- LE PLAN NUMERO 16 C figure les façades 1C et 2C du bloc C.
- LE PLAN NUMERO 17A figure les façades 3A et 4A du bloc A.

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

La société comparante s'oblige à construire l'ensemble immobilier régi par les présentes, conformément à ces plans et au cahier des charges ci-annexé et à observer les conditions mises par les autorités compétentes à l'octroi du permis de bâtir.

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont commencé le seize octobre mil neuf cent septante cinq.

Les plans ci-dessus sont analysés ci-après :

PLAN NUMERO UN.-

Ce plan renseigne la situation et l'implantation de l'immeuble ainsi que la description des parkings;

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-l'emprise du bâtiment sur son parcellaire le lot 4041, d'une superficie de vingt ares dix centiares, bordé des piétonniers "Raccourci du Lac", "Rampe du Val" et "Rue du Lac" et d'une voirie véhiculaire "Avenue du Grand Cortil" desservant le parking.

-trente deux emplacements de parking non couverts numérotés de Pe 1 à Pe 32 inclus - en réalité dix huit emplacements se trouvent au niveau du rez-de-chaussée et quatorze sur le toit des emplacements ci-après décrits :

-l'aire de manoeuvre d'accès aux emplacements de parking,

-les cheminements et abords desservant le bâtiment;

-deux locaux poubelles (p).

B. DES PARTIES PRIVATIVES. étant :

-quatorze emplacements de parking, couvert extérieurs au bâtiment numérotés Pi 1 à Pi 14 inclus comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée :

centtrente sept/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO ONZE A.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau rez-de-

chaussée du bloc A.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

- deux cages d'escaliers avec paliers (5E0 et 6E0)
- emprises de gaines techniques.

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "2E", situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux, étant à ce niveau entrée, living communautaire avec coin-kitchenette équipée d'un évier d'une plaque de cuisson électrique, d'un frigo et d'armoires de rangement, un escalier menant au niveau un. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

- quatre flats dénommés "2A0", "3A0", "4A0" et "35A.0" comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

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

b) en copropriété et indivision forcée :

le cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO ONZE B.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau rez de chaussée du bloc B.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

- le local chaufferie 1CH, celui-ci bien que décrit sur ce plan, se situe en fait en sous-sol.
- la galerie couverte jouxtant les concessions commerciales ou de bureaux;
- l'escalier de connection galerie-parking,
- la cage d'escalier (4E0)
- le local poubelles.
- emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-un local commercial dénommé "4C.0" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une surface commerciale de septante six mètres carrés quatorze centimètres carrés avec, en attente, les adductions d'eau et décharges sanitaires, une amenée de courant, une amenée de chauffage, le tubage téléphonique et de télédistribution;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille quatre cent trente six/cent millièmes des parties communes générales.

-un local commercial dénommé "5C.0", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une surface commerciale de septante six mètres carrés quatorze centimètres carrés avec, en attente, les adductions d'eau et décharges sanitaires, une amenée de courant, une amenée de chauffage, le tubage téléphonique et de télédistribution;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille quatre cent trente six/cent millièmes des parties communes générales.

-un local commercial dénommé "5C", situé aux niveaux rez de chaussée et un comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

une surface commerciale dénommée "6C.0" de quarante huit mètres carrés cent deux centimètres carrés et en communication avec le niveau un; en attente, les adductions d'eau et décharges sanitaires, une amenée de courant, une amenée de chauffage, le tubage téléphonique et de télédistribution, une ouverture de connection au niveau un destinée à y loger un escalier.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille cinq cent quatre vingt six/cent millièmes des parties communes générales. (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau rez-de-chaussée - qu'à celles décrites au niveau un.

PLAN NUMERO ONZE C.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau rez de chaussée du bloc C.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

- deux cages d'escalier avec paliers (2E0 et 3E0);
- un escalier couvert reliant la galerie au parking;
- la galerie couverte jouxtant les commerces et bureaux;
- un local poubelles;
- un escalier vers le local chaufferie;
- emprises de gaines techniques.

B. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

- un local commercial dénommé "2C0" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une surface commerciale éventuellement scindable de deux cent soixante six mètres carrés quarante huit centimètres carrés avec en attente : les adductions d'eau et décharges sanitaires, une aménée de courant, une aménée de chauffage, le tubage téléphonique et télédistribution.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit mille cinq cent vingt neuf/cent millièmes des parties communes générales.

- un local commercial dénommé "3C" situé aux niveaux rez de chaussée et un et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

une surface commerciale dénommée "3C.0" de soixante six mètres carrés quatre centimètres carrés et en communication avec le niveau un, en attente les adductions d'eau et décharges sanitaires, une aménée de courant, une aménée de chauffage, le tubage téléphonique et télédistribution, une ouverture de connexion au niveau un destinée à y loger un escalier.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois mille trois cent trois/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau rez-de-chaussée - qu'à celles décrites au niveau un.)

PLAN NUMERO ONZE D.

Ce plan renseigne la description des biens situés aux niveaux rez de chaussée et un du bloc D.

On y remarque :

NIVEAU REZ DE CHAUSSEE.A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

- une cage d'escalier avec palier (1E0)
- emprises de gaines techniques.

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "1E", situé aux niveaux rez-de-chaussée, un et deux, étant à ce niveau: entrée, living communautaire avec coin-kitchenette équipée d'un évier, d'une taque de cuisson électrique, d'un frigo et d'armoires de rangement, un escalier menant au niveau un. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

- six carports numérotés P11 à P1 6 inclus, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le carport proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente sept/cent millièmes des parties communes générales.

- un local commercial dénommé "1C.0" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une surface commerciale de trente sept mètres carrés nonante cinq centi mètres carrés avec une réserve y incluse et en attente, les adductions d'eau et décharges sanitaires, une amenée de courant, une amenée de chauffage, le tubage téléphonique et de télédistribution;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille deux cent quatorze/cent millièmes des parties communes générales.

- le flat dénommé "1A0" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, coin-repos, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

NIVEAU UN.A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

- une cage d'escalier avec palier (1E1)
- emprises de gaines techniques.

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "1E", situé aux niveaux rez-de-chaussée, un et deux, étant à ce niveau : une cage d'escaliers menant au niveau rez de chaussée et au niveau deux, sanitaires (une douche et un water-closet séparé).

Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

- celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "3E", situé aux niveaux un et deux, étant à ce niveau : entrée living communautaire avec kitchenette équipée d'un évier, d'une taque de cuisson électrique, d'un frigo et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche et un water-closet séparé), un escalier menant au niveau deux. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

- le flat dénommé "5A.0" comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier d'frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, coin-repos, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

- quatre chambres numérotées 1, 2, 3 et 4 rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "1E" situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux, et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

-deux chambres numérotées 17 et 18 rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "3E", situé aux niveaux un et deux, et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO DOUZE A.

Ce plan renseigne la descriptions des biens situés au niveau un du bloc A.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-deux cages d'escalier avec palier (5E1 et 6E1)

-emprise de gaines techniques;

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "2E" situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux, étant à ce niveau : une cage d'escaliers menant au niveau rez de chaussée et au niveau deux sanitaires (une douche et un water-closet séparé).

Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "55", situé aux niveaux un, deux et trois, étant à ce niveau : entrée living communautaire avec kitchenette équipée d'un évier, d'une taque de cuisson électrique, d'un frigo et d'armoires de rangement, escalier menant au niveau deux. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-cinq flats dénommé "12A.0", "14A.0", "15A.0", "16A.0" et "19A.0" comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement

coin-repos, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

-trois flats-duplex dénommés "13A.0", "17A.0" et "18A.0" situés aux niveaux un et deux et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, un escalier menant au niveau deux;

a) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau un - qu'à celles décrites au niveau deux.)

-quatre chambres numérotées 9, 10, 11 et 12, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "2E" situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux, et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO 12 B.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau un du bloc B.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-deux cages d'escalier avec palier (4E et celle de l'appartement "5A.2"),

-emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT:

-un local commercial dénommé "6C" situé aux niveaux rez de chaussée et un comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

une surface commerciale dénommé "6C.1" de trente deux mètres carrés cinquante et un centimètres carrés et en communication avec le ni-

veau rez de chaussée; en attente les adductions d'eau et décharges sanitaires, une amenée de courant, une amenée de chauffage, le tube téléphonique et de télédistribution, une ouverture de connection destinée à y loger un escalier vers le rez de chaussée.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille cinq cent quatre vingt six/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau un - qu'à celles décrites au niveau deux)

deux flats duplex dénommés "10A.0" et "11A.0" situés aux niveaux un et deux et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, un escalier menant au niveau deux;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau un - qu'à celles décrites au niveau deux)

-cinq appartements-duplex deux chambres dénommés "1A.2", "2A.2", "3A.2", "4A.2" et "5A.2" situés aux niveaux un et deux et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier et d'armoires de rangement, escalier menant au niveau deux;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent vingt huit/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau un - qu'à celles décrites au niveau deux)

PLAN NUMERO DOUZE C.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau un du Bloc C.

On y remarque.

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

-deux cages d'escalier avec paliers (2E1 et 3E1)

-emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "4E" situé aux niveaux un et deux, étant à ce niveau : entrée, living communautaire avec kitchenette équipée d'un évier, d'une taque de cuisson électrique, d'un frigo et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche et un water-closet séparé), un escalier menant au niveau deux. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-un local commercial dénommé "3C" situé aux niveaux rez-de-chaussée et un et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

une surface commerciale dénommée "3C.1" de trente six mètres carrés nonante deux centimètres carrés et en communication avec le niveau rez de chaussée; en attente : les adductions d'eau et décharges sanitaires, une amenée de courant, une amenée de chauffage, le tubage téléphonique et de télédistribution, une ouverture de connection destinée à y loger un escalier vers le rez de chaussée.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois mille trois cent trois/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau un- qu'à celles décrites au niveau rez-de-chaussée).
-six flats dénommés "6A.0", "7A.0", "8A.0", "9A.0", "33A.0" et "34A.0", comprenant chacun ;

a) en propriété privée et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé), coin-repos;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

-l'appartement-duplex de quatre chambres dénommé "1A.4", situé aux niveaux un et deux et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier et d'armoires de rangement, sanitaires (un water-closet), chambre numéro un et chambre numéro deux avec lavabo, escalier menant au niveau deux;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille trois cent septante-trois/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privées décrites à ce niveau -niveau un- qu'à celles décrites au niveau deux).

-deux chambres numérotées 25 et 26, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "4E", situé aux niveaux un et deux et comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO DOUZE D.

Ce plan renseigne la description des biens situés aux niveaux deux, trois et quatre du bloc D.

On y remarque :

NIVEAU DEUX.

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-une cage d'escalier (1E2)

-emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "1E" situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux, étant à ce niveau : sanitaires (une douche et un water-closet séparé) et un escalier menant au niveau un. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième chacune d'elles.

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "3E" situé aux niveaux un et deux, étant à ce niveau : sanitaires (une douche et un water-closet séparé) et un escalier menant au niveau un. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-le flat dénommé "20A.0" comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, coin-repos, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

-quatre chambres numérotées 5, 6, 7 et 8 rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "1E" situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux, et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales

-six chambres numérotées 19, 20, 21, 22, 23 et 24 rattachées à l'

appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "3E" situé aux niveaux un et deux et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales
NIVEAUX TROIS ET QUATRE.

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-une cage d'escalier avec palier (1E3)

-emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-le flat dénommé "28A.0" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, coin-repos, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

-deux flats-duplex dénommés "26A.0" et "27A.0" situés aux niveaux

trois et quatre et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

au niveau trois : entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenet-

te équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, escalier menant au niveau quatre; au niveau quatre:escalier menant au niveau trois, coin-repos en mezzanine, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO TREIZE A.

Ce plan renseigne la description des biens situés aux niveaux deux du bloc A.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-deux cages d'escalier avec palier (5E2 et 6E2)

-emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "2E" situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux, étant à ce niveau : sanitaires (une douche et un water-closet séparé) et un escalier menant au niveau un. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "5E", situé aux niveaux un, deux et trois, étant à ce niveau sanitaires (une douche et un water-closet séparé) et une cage d'escaliers menant aux niveaux un et trois. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif, des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-quatre flats dénommés "22A.0", "23A.0", "24A.0" et "25A.0" comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, coin-repos, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

-trois flats-duplex dénommés "13A.0", "17A.0" et "18A.0", situés

aux niveaux un et deux comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau un, coin repos en mezzanine, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites ce niveau - niveau deux- qu'à celles décrites au niveau un)

-quatre chambres numérotées 13, 14, 15 et 16 rattachées à l'appar-

tement de huit chambres d'étudiants dénommé "2E", situé aux niveaux rez de chaussée, un et deux et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

-quatre chambres numérotées 33, 34, 35, et 36 rattachées à l'appar-

tement de huit chambres d'étudiants dénommé "5E" situé aux niveaux un, deux et trois comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO TREIZE B.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau deux du bloc B.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-emprises de gaines techniques.

B. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-deux flats-duplex dénommés "10A.0" et "11A.0" situés aux niveaux un et deux et comprenant chacun à ce niveau:

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau un, coin-repos en mezzanine, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

-cinq appartements-duplex deux chambres dénommé "1A.2" , "2A.2", "3A.2", "4A.2" et "5A.2", situés aux niveaux un et deux et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau un, sanitaires (une baignoire, un lavabo et un water-closet séparé), chambre numéro un et chambre numéro deux;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent vingt huit/cent millièmes des parties communes générales, (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau deux- qu'à celles décrites au niveau un).

PLAN NUMERO TREIZE C.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau deux du bloc C.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-deux cages d'escalier avec palier (2E2 et 3E2)
-emprises de gaines techniques.

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "4E", situé aux niveaux un et deux, étant à ce niveau : sanitaires (une douche et un water-closet séparé) et un escalier menant au niveau un. Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-le flat-duplex dénommé "21A.0" situé aux niveau deux et trois et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire , living avec kitchenette équipée d'un

évier, d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, escalier menant au niveau trois;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau deux - qu'à celles décrites au niveau trois).

-l'appartement-duplex d'une chambre dénommé "1A.1" situé aux niveaux

deux et trois et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier et d'armoires de rangement, escalier menant au niveau trois;

b) en copropriété et indivision forcée :

treize cent trente huit/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau deux - qu'à celles décrites au niveau trois).

-l'appartement-duplex de deux chambres dénommé "6.A.2" situé aux niveaux deux et trois et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier et d'armoires de rangement, escalier menant au niveau trois;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent vingt huit/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau deux - qu'à celles décrites au niveau trois).

-deux appartement -duplex de trois chambres dénommés "1A.3" et "2A.3"

situés aux niveaux deux et trois et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée, living avec kitchenette équipée d'un évier et d'armoires de rangement, chambre numéro un, sanitaires (une douche et un lavabo), escalier menant au niveau trois;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille un/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau -niveau deux- qu'à celles décrites au niveau trois).

-l'appartement-duplex de quatre chambre dénommé "1A.4" situé aux ni-

veaux un et deux et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau un, mezzanine (jeux ou bureau), sanitaires (baignoire, deux lavabos et un water-closet séparé), chambre numéro trois et chambre numéro quatre avec lavabo;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille trois cent septante trois/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau deux - qu'à celles décrites au niveau un).

-six chambres numérotées 27, 28, 29, 30, 31 et 32 rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "4E", situé aux niveaux un et deux, et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO QUATORZE A.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau trois du bloc A.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-deux cages d'escalier avec paliers (5E3 et 6E3)

-emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ETANT :

-celles spéciales à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "5E", situé aux niveaux un, deux et trois, étant à ce niveau : escalier menant au niveau deux, sanitaires (une douche et un water-closet séparé). Ces parties communes spéciales à l'usage exclusif des huit chambres appartiennent à concurrence d'un/huitième à chacune d'elles.

C. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-quatre flats dénommés "29A.0", "30A.0", "31A.0" et "32A.0" comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée avec sas vestiaire, living avec kitchenette équipée d'un évier d'un frigo, d'une taque de cuisson électrique et d'armoires de rangement, coin-repos, sanitaires (une douche, un lavabo et un water-closet

séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales.

-quatre chambres numérotées 37, 38, 39 et 40, rattachées à l'appartement de huit chambres d'étudiants dénommé "5E", situé aux niveaux deux et trois, et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la chambre proprement dite avec lavabo individuel;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante/cent millièmes des parties communes générales.

PLAN NUMERO QUATORZE C.

Ce plan renseigne la description des biens situés au niveau trois du bloc C.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES GENERALES ETANT :

-emprises de gaines techniques;

B. DES PARTIES PRIVATIVES ETANT :

-le flat duplex dénommé "21A.0" situé aux niveaux deux et trois et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau deux, coin-repos en mezzanine, sanitaires, (une douche, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau trois- qu'à celles décrites au niveau deux).

-un appartement duplex d'une chambre dénommé "1A.1" situé aux niveaux deux et trois et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau deux, une chambre en mezzanine, sanitaires (une baignoire, un lavabo et un water-closet séparé);

b) en copropriété et indivision forcée :

mille trois cent trente huit/cent millièmes des parties communes géné-

rales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau trois - qu'à celles décrites au niveau deux).

-l'appartement duplex de deux chambres dénommé "6A.2" situé aux niveaux deux et trois et comprenant à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau deux, sanitaires (une baignoire, un lavabo et un water-closet séparé), chambre numéro un et chambre numéro deux;

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent vingt huit/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau trois - qu'à celles décrites au niveau deux).

-deux appartements-duplex de trois chambres dénommés "1A.3" et "2A.3" situés aux niveaux deux et trois et comprenant chacun à ce niveau :

a) en propriété privative et exclusive :

escalier menant au niveau deux, sanitaires (une baignoire, un lavabo et un water-closet séparé) chambre numéro deux et chambre numéro trois.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux mille un/cent millièmes des parties communes générales (qui se rapportent tant aux parties privatives décrites à ce niveau - niveau trois - qu'à celles décrites au niveau deux).

ACTIVITES COMMERCIALES

Pour le flat numéro 1A0

il pourra être éventuellement prévu l'installation d'activités commerciales. Le propriétaire emphytéote de ces biens devra toutefois demander l'accord préalable de l' Université Catholique de Louvain. Il est ici stipulé que cet accord ne sera de toute façon pas accordé par l'Université Catholique de Louvain avant mil neuf cent quatre-vingts.

DROIT DE DIVISION.

La société anonyme " GESTINVEST " se réserve pour elle ainsi que pour les futurs acquéreurs le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente et de réduire ou d'augmenter les quotités indivises sans intervention des acquéreurs futurs et antérieurs, les droits acquis par ces derniers ne pouvant être néanmoins en quoi que ce soit altérés par les modifications envisagées.

La division des biens privatifs sera constatée par devant Notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de division de propriété. Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui sont attribuées ci-dessus ne subiront aucun changement, c'est à dire que l'ensemble des quotités affectées aux biens

privatifs issus de la division d'un bien privatif devra éga-
ler les quotités affectées à ce bien.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

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

Ce règlement général de copropriété oblige la société
comparante, propriétaire originaire de tous les éléments pri-
vatifs et commune formant l'ensemble immobilier régi par le
présent acte de base et il oblige ses successeurs, ayants-
cause et ayants-droit à tous titres.

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

Les dispositions de ce statut sont immuables sauf accord
unanime des propriétaires, pris en assemblée générale, de l'é-
lément considéré, constaté par acte notarié et transcrit au
bureau des hypothèques de la situation du bien.

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

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

verbaux des assemblées.

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

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

Le règlement général de copropriété a été lu en entier à la société comparante qui, représentée comme dit est, en a paraphé chaque feuillet ainsi que Nous, Notaire; ce document signé ne varietur par la société et par Nous, Notaire, demeurera ci-annexé au présent acte de base dont il fera partie intégrante; il sera transcrit avec l'expédition de cet acte au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

CAHIER DES CHARGES DES MATERIAUX UTILISES POUR LA CONSTRUCTION.

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

En ce qui concerne la description des matériaux utilisés pour la construction des parties communes générales et spéciales, aucune modification ne peut, en principe, y être apportée sans l'accord des intéressés.

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

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

La description des matériaux qui figure aux plans n'engage en aucun cas la société comparante

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

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

PROGRAMME JURIDIQUE.

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

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

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

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

Le présent acte établit les garanties fournies par la so-

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

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

Le transfert de la propriété des constructions s'opère au profit des acquéreurs, au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation à l'immeuble en cours de construction et le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des éléments privatifs, la société comparante devant s'exonérer de ces risques par l'assurance de l'immeuble pendant la durée des constructions.

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

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

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

- sol, gros oeuvre, toiture : dix ans;
- pierre de revêtement : six ans ;
- plomberie, électricité et pavement thermostatique : un an

- les autres corps de métier : six mois ;
- vitreries, tapisseries et revêtement de sol: aucune garantie.

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

La garantie de la société comparante se limite exclusivement au remplacement et à l'amélioration dans le plus bref délai, de la partie déclarée défectueuse, sans avoir à intervenir dans le paiement d'aucun dommage-intérêt sous quelque forme que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques, de n'importe quelle nature et de quelles importances que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements et coetera; comme par exemple : dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation, de joints, et coetera; risques pour lesquels les coemphytéotes s'engagent à s'assurer et pour lesquels ils ne peuvent de ce fait prendre recours quelconque contre l'entrepreneur ou la société comparante, ce recours pouvant être exercé par la compagnie assureuse directement contre l'entrepreneur en cas de vices.

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

pour ces risques divers auprès des compagnies d'assurance.

DELAI DE LIVRAISON - RETARDS - INDEMNITES.

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

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

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

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

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

REVISION DU PRIX .

Le prix est révisable sur la base de la formule ci-après : salaires et charges sociales étant forfaitairement fixée à quarante pour cent du prix du bâtiment, les matériaux à quarante pour cent également et la partie fixe à vingt pour cent, ayant comme date de départ le premier septembre mil neuf cent septante-cinq. Cette révision se fera compte tenu des éléments ci-dessus et sur base des dispositions législatives en vigueur.

PAIEMENTS.

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

- la première prévoit le paiement de cinq pour cent à la signature du compromis de vente et le paiement du solde total de l'achat à un compte bloqué, ouvert au nom de l'acquéreur auprès de la Banque " CREDIT GENERAL ", compte numéro 191-0198440-41 et dont le fonctionnement pourra se résumer comme suit :
 - a) le compte est ouvert au nom de l'acquéreur, mais eu égard à la destination des fonds, il portera la sous-rubrique " Promotion Louvain-la-Neuve ";
 - b) les fonds disponibles sur ce compte ne serviront qu'à la couverture des dépenses afférentes à l'érection d'un complexe immobilier destiné au logement d'étudiants sur le site de Louvain-la-Neuve ;
 - c) les prélèvements sur les avoirs disponibles ne s'opéreront qu'à l'intervention directe de la société anonyme " GESTINVEST ", venderesse des constructions, sur présentation préalable d'états successifs de créance confirmés par Monsieur Baudouin LIBERECHE, architecte et surveillant des travaux d'érection du dit complexe;
 - d) le compte sera productif d'un intérêt calculé au taux de sept et demi pour cent l'an, révisable trimestriellement. Ces intérêts seront payables à la clôture du compte de l'acquéreur emphytéote, sous déduction du précompte mobilier légal.

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

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

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

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

ARBITRAGE.

En cas de contestation entre parties, le ou les différends, y compris ceux pour la solution desquels le Juge en référé est compétent, seront exclusivement réglés par arbitre unique et

choisi par les deux parties et, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce, dans le ressort duquel l'immeuble sera construit et ce, à la requête de la partie la plus diligente, après avis donné à l'autre partie.

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

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

ASSURANCES.

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

CHARGES COMMUNES ET PUBLIQUES.

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

RÉCEPTIONS.

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

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

pert ou architecte.

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

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

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

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

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

En cas de refus de ce dernier de signer le procès-verbal de réception provisoire ou définitive, son refus sera acté au dit procès-verbal, qui consignera les déclarations d'un délégué.

Ce procès-verbal vaudra réception, l'architecte de l'im-

meuble ayant qualité pour agir au nom des copropriétaires, vu cette carence de leur délégué.

DELEGATION DE POUVOIRS.

Le représentant de la société comparante déclare déléguer ses pouvoirs à Monsieur Christian DELACROIX, docteur en droit, demeurant à Rixensart, 73, rue Albert 1er; Monsieur Paul PLADYS, comptable, demeurant à Etterbeek, 34, rue de la Tourelle et Monsieur Théophile DE VIL, clerc de Notaire, demeurant à Tervuren, 46, Parklaan,

avec pouvoir d'agir séparément, aux effets ci-après :

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

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

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

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

Etablir tous actes rectificatifs de l'acte de base, constituer toutes servitudes, modifier, le cas échéant, le type

d'élément privatif, conformément aux droits réservés par la société comparante.

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COEMPHYTEOTES.

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

- a) les frais, droits et honoraires résultant de la constatation par acte notarié de leurs conventions;
- b) la quote-part dans les frais du présent acte ;
- c) les suppléments de prix, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée, calculée sur le dits suppléments, le tout devant être établi conformément aux conventions intervenues entre parties à ce sujet et sur la base des éléments figurant à ce sujet dans la loi et le présent acte de base ;
- d) la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur le prix des constructions ;

e) au titre de charges communes, les sommes dues à l'Université Catholique de Louvain, en vertu des articles trois et huit du contrat d'emphytéose et ce, évidemment dans la proportion de ses quotités.

ELECTION DE DOMICILE.

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

DONT ACTE.

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

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

enregistré vingt quatre rôles, trois renvois, à Berchem Sainte Agathe, le 24 novembre 1975, volume 648, folio 60, case 20,
reçu : deux cent vingt cinq francs (225) le receveur (Signe :)
A. PICAVET).

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

destiné à régir un ensemble immobilier situé à OTTIGNIES (Louvain la Neuve) dans le lotissement de la HOCAILLE consacré à l'habitation des étudiants de l'Université Catholique de Louvain la Neuve et à ériger sur un terrain contenant une superficie globale de dix huit ares nonante sept centiares cinquante et un dixmillièmes, terrain qui formera l'assiette de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN.

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

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

ARTICLE DEUX.

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

Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de

propriété de jouissance d'une partie de l'ensemble immobilier à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS.

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

CHAPITRE DEUXIEME - STATUT DES BIENS.

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE.

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

Les propriétés privatives sont dénommées locaux commerciaux, appartements, flats, chambres, carports et emplacement de parking

ARTICLE CINQ.

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

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

Les parties communes se divisent en deux catégories :

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

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

Division des parties communes.

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

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

ARTICLE SIX .

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

ARTICLE SEPT.

Chaque élément privatif comporte les parties constitutives de cet élément, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, parquet ou tous autres revêtements sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes, les fenêtres avec éventuellement leurs volets persiennes et garde-corps, les portes d'entrée de l'élément privatif donnant sur les parties communes générales ou spéciales, toutes les canalisations adductives intérieures de ces éléments privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres

revêtements muraux, la décoration intérieure, soit en résumé: tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'élément privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et coetera ...).

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

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

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

ARTICLE HUIT.

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

ARTICLE NEUF .

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

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

ARTICLE DIX.

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

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

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

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

ARTICLE ONZE.

A l'exception de ce qui est mentionné ci-avant pour le flat 1A0 _____, les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement ou à des cabinets de professions libérales. Cette destination ne peut être modifiée par les copropriétaires qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble régi par les présentes.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DOUZE.

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

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

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

ARTICLE TREIZE.

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

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

ARTICLE QUATORZE.

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

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

ARTICLE QUINZE.

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

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

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

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

par un des copropriétaires.

ARTICLE SEIZE.

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

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

ARTICLE DIX-SEPT.

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

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

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

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

ARTICLE DIX-HUIT.

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

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

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

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

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

en location de lui.

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

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

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

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

ARTICLE DIX-NEUF.

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

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

ARTICLE VINGT.

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

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

ARTICLE VINGT ET UN.

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

ARTICLE VINGT-DEUX.

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

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

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

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

ARTICLE VINGT-TROIS.

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

ARTICLE VINGT-QUATRE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des propriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités

(cent millièmes) composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

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

ARTICLE VINGT-CINQ.

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

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

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

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

Trimestriellement, le gérant doit en outre faire parvenir aux copropriétaires un compte comportant le relevé des dépenses de l'immeuble et le compte particulier du copropriétaire.

ARTICLE VINGT-SIX.

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

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

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-SEPT.

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

ARTICLE VINGT-HUIT.

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

ARTICLE VINGT-NEUF.

Réparations et travaux urgents.

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

ARTICLE TRENTE.

Réparations et travaux indispensables mais non urgente.

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

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

ARTICLE TRENTE ET UN.

Travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

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

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

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

ARTICLE TRENTE-DEUX.

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

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

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

B. Impôts, responsabilité civile, charges.

ARTICLE TRENTE-TROIS.

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE.

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

ARTICLE TRENTE-CINQ.

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

C. Recettes.

ARTICLE TRENTE-SIX.

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

SECTION IV - ASSURANCE, RECONSTRUCTION.

ARTICLE TRENTE-SEPT.

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

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

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

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

ARTICLE TRENTE-HUIT.

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

ARTICLE TRENTE-NEUF.

Si un sinistre se produit, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires, désignés par l'assemblée générale et à charge

d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

ARTICLE QUARANTE.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

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

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

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

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête

de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

ARTICLE QUARANTE ET UN.

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

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

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

CHAPITRE TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

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

voix de l'ensemble immobilier régi par les présentes.

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

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

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

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

SECTION I - ENTRETIEN.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

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

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

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

SECTION II - ASPECT.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.

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

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.

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

Cette interdiction vise spécialement les vélos et autres petits véhicules.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX.

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT.

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

SECTION IV - MORALITE, TRANQUILLITE.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE.

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

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN :

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

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

ARTICLE CINQUANTE-DEUX :

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

Ces services sont assurés par fourniture de calories par une chaudière située au niveau moins un.

Les frais du chauffage sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

Les frais d'exploitation du service de l'ensemble sont répartis de la même manière.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.

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

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

SECTION VII - GERANCES.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.

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

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

Le conseil de gerance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les TRAVAUX INDISPENSABLES mais non urgents et peut donner ordre AU GÉRANT DE CONGÉDIER les personnes chargées de l'entretien DES LOCAUX.

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.

Le gérant veille au bon entretien de l'ensemble immobi-

lier régi par les présentes, au bon fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillage commun.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

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

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

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

Une provision sera versée au gérant par les coproprié-

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

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

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

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

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

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

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

SECTION VII - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SOIXANTE.

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

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

ARTICLE SOIXANTE ET UN.

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.

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

SECTION IX - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.

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

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

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le Juge de

Paix.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

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

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

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

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

(suivent les signatures) Enregistré vingt quatre rôles, sans renvoi, à Berchem Sainte Agathe, le 24 novembre 1975 Volume 180, folio 35 case 21, reçu : deux cent vingt cinq francs. Le Receveur (signé : A. PICAUVET)

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

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

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

Une provision sera versée à l'association de copropriétaires, entre les mains du gérant, par les copropriétaires, pour permettre de faire face aux dépenses de celle-ci; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale et réparti entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes ou suivant une autre répartition décidée, le cas échéant, par l'assemblée générale qui a fixé la provision.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale, de même que toute somme due par les copropriétaires. Il peut assigner le copropriétaire défaillant au nom de l'assemblée des copropriétaires et ce, conformément à l'article 577-9 paragraphe 1er du Code Civil.

Toute somme due par un propriétaire défaillant sera majorée de plein droit et sans mise en demeure d'une clause pénale équivalant à 10% du montant dû, avec un minimum fixé par l'assemblée générale, outre un intérêt au taux légal depuis l'exigibilité jusqu'au moment du paiement.

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

Si les éléments privatifs appartenant au propriétaire défaillant sont donnés en location, le gérant a délégation pour toucher directement des locataires le montant des loyers à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires; le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.