commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes et caetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

ARTICLE 21.- CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

ARTICLE 22.- IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 23.- RESPONSABILITE CIVILE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE 24.- AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 25.- RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

ARTICLE 26.- MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'ils est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée; sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale

convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code Civil).

ARTICLE 27.- CESSION D'UN LOT.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le Notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

1□ du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2□ des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3□ des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le Notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1□ le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2□ sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par **"fonds de roulement"** la somme des avances faites

par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par **"fonds de réserve"** la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article:

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le Notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, paragraphe premier du Code Civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

SECTION V.- TRAVAUX ET REPARATIONS.

ARTICLE 28.- GENERALITES.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

ARTICLE 29.- GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

ARTICLE 30.- REPARATIONS URGENTES.

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

ARTICLE 31.- REPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

ARTICLE 32.- SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

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

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

SECTION VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

ARTICLE 33.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires, ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 34.- ASSURANCES DES LOCATAIRES ET AUTRES OCCUPANTS PRECAIRES DE L'IMMEUBLE.

Les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

"Le locataire ou occupant non-propriétaire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans ces locaux, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. Il devra en outre couvrir ses risques locatifs ou d'occupants en fonction des décisions de l'assemblée générale comme prévu à l'article 35 ci-après.

L'occupant devra justifier au propriétaire, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire."

ARTICLE 35.- ASSURANCE.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes:

a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction;

b) le recours des voisins;

c) le chômage immobilier;

d) les frais de déblai et de démolition;

e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat.

L'assemblée générale pourra imposer que cette assurance prévoie la renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

ARTICLE 36.- A) DE LA RESPONSABILITE CIVILE TIERS (IMMEUBLE-JARDIN)

B) BRIS DE GLACE ET DEGATS DES EAUX

C) PERSONNEL

A) Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison:

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux.

B) Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C) Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

ARTICLE 37.- OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE

D'ASSURANCES.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 38.- CAS DE SINISTRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées et par le syndic déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

ARTICLE 39.- DE L'UTILISATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A) Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic 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 syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état,

l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total ou partiel, à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la 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 d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour ou la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la

reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance 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 au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

ARTICLE 40.- DES ASSURANCES PARTICULIERES.

A) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstructions éventuels.

B) Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à 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 pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 41.- DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE. FIN DE L'INDIVISION.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse ou l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette

reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

SECTION VII.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 42.- PORTEE - MODIFICATIONS.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Section 1.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC.

ARTICLE 43.- CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance ne délibérera valablement que si tous ses membres sont présents ou représentés.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelables.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

ARTICLE 44.- NOMINATION DU SYNDIC.

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

ARTICLE 45.- ATTRIBUTION DU SYNDIC.

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser

les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil générale de gérance.

ARTICLE 46.- MANDAT DU SYNDIC.

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera.

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

ARTICLE 47.- COMPTABILITE.

A) PROVISION POUR CHARGES COMMUNES.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B) PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à quarante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic; conformément à l'article 577-8, paragraphe 4 6□ du Code Civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de deux cent cinquante francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure , ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'octobre mil neuf cent nonante-neuf. En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule:

$$\frac{\text{indemnité de base fois index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C) RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D) COMPTES ANNUELS DU SYNDIC.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Section 2.- ASPECTS EXTERIEURS.

ARTICLE 48.- NETTOYAGE.

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment: les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves.

ARTICLE 49.- JARDINS.

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, pour les jardins dont la

jouissance n'est pas attribuée de façon privative à un propriétaire d'un lot privatif.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin par suite de leur défaillance.

ARTICLE 50.- ENTRETIEN ET ASPECT.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre:

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic;

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celles déterminées par le syndic;

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur;

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Section 3.- ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 51.- SERVICE DES EAUX.

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

ARTICLE 52.- ASPECT - TRANQUILLITE.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les

paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à majorité absolue par l'assemblée générale.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

Section 4.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 53.- MODE D'OCCUPATION.

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, 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 parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale ou de prestation de service, doit faire le cas échéant l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages, halls d'entrée et coursives d'accès.

b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent, règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

c) Location.

1) Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2) Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3) Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues à l'article 53 b) ci-avant.

4) Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

5) En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

ARTICLE 54.- PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Article 55.- INTERDICTIONS.

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets

mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et peuvent donner lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

ARTICLE 56.- CAVES ET EMPLACEMENTS DE GARAGES.

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de parking sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

ARTICLE 57.- DIVERS.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section 5.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE.

ARTICLE 58.- CHAUFFAGE.

Chaque appartement disposera d'un dispositif de chauffage individuel (soit au gaz, soit à l'électricité).

ARTICLE 59.- EAU.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passages dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

ARTICLE 60.- ELECTRICITE.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire d'appartements.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Section 6.- DIFFERENDS.

ARTICLE 61.- REGLEMENT DES DIFFERENDS.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou

occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige et qui le cas échéant constatera par écrit l'accord intervenu.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

ARTICLE 62.- CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS.

Il sera imprimé ou polycopié des copies des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires pourront être remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront: ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Nivelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

ARTICLE 63.- RENVOI AU CODE CIVIL.

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

ARTICLE 64.- TABLE DES MATIERES.

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.-Définition et portée du statut réel

Article 2.-Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.-Division

CHAPITRE II.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Article 4.-Division de l'immeuble en parties communes et privatives

Article 5.-Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6.-Parties communes
Article 7.-Situation juridique des parties communes de l'immeuble
Article 8.-Définition des parties privatives
Article 9.-De la jouissance des parties privatives
Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives
Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Article 12.- Dénomination - Siège
Article 13.- Personnalité juridique - Composition
Article 14.- Dissolution - Liquidation
Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 16.- Objet social
Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires
Article 18.- Actions en justice
Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES
Article 20.- Frais communs
Article 21.- Consommations individuelles
Article 22.- Impôts
Article 23.- Responsabilité civile
Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
Article 25.- Recettes au profit des parties communes
Article 26.- Modification de la répartition des charges
Article 27.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS
Article 28.- Généralités
Article 29.- Genre de réparations et travaux
Article 30.- Réparations urgentes
Article 31.- Réparations ou travaux non urgents
Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION
Article 33.- De la responsabilité en général
Article 34.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie
Article 35.- Assurance
Article 36.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble - Jardin - Ascenseurs)

B. Bris de glace et dégâts des eaux
C. Personnel
Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances
Article 38.- Cas de sinistre
Article 39.- De l'utilisation des indemnités
Article 40.- Des assurances particulières
Article 41.- Destruction de l'immeuble vétuste
Fin de l'indivision

CHAPITRE VII.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
Article 42.- Portée - Modifications

Section 1.-CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC
Article 43.- Conseil de gérance
Article 44.- Nomination du syndic
Article 45.- Attribution du syndic
Article 46.- Mandat du syndic
Article 47.- Comptabilité

Section 2.-ASPECTS EXTERIEURS
Article 48.- Nettoyage
Article 49.- Jardins
Article 50.- Entretien et aspect

Section 3.-ORDRE INTERIEUR
Article 51.- Service des eaux
Article 52.- Aspect - Tranquillité

Section 4.-MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX
Article 53.- Mode d'occupation
Article 54.- Publicité
Article 55.- Interdictions
Article 56.- Caves et emplacements de garages
Article 57.- Divers

Section 5.-REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE
Article 58.- Chauffage
Article 59.- Eau
Article 60.- Electricité

Section 6.-DIFFERENDS
Article 61.- Règlement des différends
Article 62.- Conservation et diffusion des documents

Article 63.- Renvoi au Code Civil
Article 64.- Table des matières

X) **DISPOSITIONS FINALES.**

Transcription hypothécaire.

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Frais.

La participation des acquéreurs dans les frais du présent acte et ses annexes est fixée forfaitairement à trente-six francs pour un/dixmillième.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ci-dessus indiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme il est dit, a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré trente-deux rôles sans renvoi,
A Perwez le 14 octobre 1999-10-14 volume 338 folio 73 case 18
Reçu mille francs (1.000 F)
Signé le receveur a.i. Doguete.

Délivré première grosse

Enregistré douze rôles [illegible] renvoi
à PERWEZ, le 14 [illegible]
volume 70 folio 38 case 3
Reçu [illegible]
Le Receveur,

19229

MF * 93-55/B/Vandeput

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS,

Le vingt-deux juin.

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

COMPARAISSENT :

D'UNE PART :

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

Ici représentée par :

Monsieur Jean-Marie LECHAT, employé, demeurant à Wavre, section de Bierges, rue d'Angoussart.

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

Premier feuillet.

Ci-après dénommée : "le propriétaire"

ET D'AUTRE PART :

La société anonyme "De Ondernemingen VANDEPUT", en français "Les Entreprises Vandeput", ayant son siège social à Overijse, Steenweg op Hoeilaart, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 270.902, immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 402.102.414, constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination "Algemene Ondernemingen Gebroeders Sinoy", en français "Entreprises générales Sinoy Frères" suivant acte du notaire Robert Philips, ayant résidé à Koekelberg en date du dix-sept janvier mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du six février suivant sous le numéro 2258 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte du notaire André van der Vorst, de résidence à Ixelles le premier avril mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf des mêmes mois et an, sous le numéro 860429- 305.

Ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Jozef Valcke, demeurant à Harelbeke, Politieke Gevangenenstraat 40,

Nommé aux dites fonctions par le conseil d'administration lors de l'assemblée générale de la dite société réunie en date du vingt-huit septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publiée aux annexes du Moniteur Belge du sept avril mil neuf cent nonante sous le numéro 900407-316.

Ci-après dénommé : "l'emphytéote"

ARTICLE UN. OBJET DU CONTRAT.

1.1. Nature du droit.

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

Ce droit est accordé sur le bien décrit en 1.2.

1.2. Bien sur lequel porte ce droit.

1.2.1. Identification et description.

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE.

A Louvain-la-Neuve :

1. Une parcelle de terrain étant le lot 4101 au plan de lotissement dénommé "Lauzelle - première phase", sise rue de la Gare, chemin de la Pente et Verte Voie, cadastrée cinquième division, section B, numéro 4/2 d 2, anciennement partie des numéros 125 a et 123 g, d'une superficie mesurée de quinze ares quarante-huit centiares cinquante-deux dixmilliares.

Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune et sous le lot 4101 au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur David de Radiguès, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent nonante-trois, quel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

2. Une parcelle de terrain étant le lot 4113 b au plan de lotissement dénommé "de la rue de la Gare", sise à l'angle du chemin de la Pente et de la rue de la Gare, cadastrée sixième division, section B, partie du numéro 122/3, d'une superficie mesurée de cinq ares quarante-trois centiares cinquante et un dixmilliares.

Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune et sous le lot 4113 b au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur David de Radiguès, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent nonante-trois, dont question ci-dessus sub 1.

1.2.2. Garantie.

Le bien décrit à l'article 1.2.1. est grevé du dit droit d'emphytéose, dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, ni des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, actives et passives qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts apparents ou cachés et sans pouvoir réclamer de ces chefs une modification de la participation de l'emphytéote aux frais

d'infrastructure telle qu'elle est prévue à l'article 6.2. et au canon emphytéotique.

Servitudes.

Conformément et complémentairement à ce qui est dit :

- sub B.2 au cahier des charges annexé à chacun des actes de division ci-après cités;
- sub 9.4 des règles de lotissement annexé à l'acte de division du vingt-sept juin mil neuf cent nonante dont question ci-après,

1. le propriétaire précise que, depuis la rue de la Longue Haie, à l'endroit ci-après précisé, les lots 4102, 4101 et 4113 B, repris au plan ci-annexé, sont grevés d'une servitude d'accès, tant pour piétons que pour véhicules, au profit des lots 4101, 4113 B et 4113 A.

L'assiette de cette servitude est délimitée, au plan ci-annexé, par des liserés bleu et vert.

L'assiette de cette servitude est située, depuis la rue de la Gare (piétonnier), sous cette rue et ensuite en sous-sol des lots 4101 et 4113 B et sous le piétonnier dénommé "chemin de la Pente".

Cette servitude est constituée pour permettre l'accès à la rue de la Longue Haie du lot 4113 A et des emplacements de parcage à réaliser par l'emphytéote en sous-sol des lots 4101 et 4113 B.

L'emphytéote réalisera en outre, sur le lot 4102, l'aménagement de l'assiette de cette servitude, et ce, sous forme d'une allée carrossable intégrable au bâtiment qui serait ultérieurement érigé sur le lot 4102.

2. Le propriétaire précise que la partie teintée en noir du lot 4113 B au plan ci-annexé, est grevée d'une servitude de passage pour les canalisations d'égouts (eaux pluviales et eaux usées) au profit du lot 4113 A.

3. Etant donné la situation des lots 4101 et 4113 B, les conteneurs pour immondices de ces lots devront être amenés à la rue de la Longnue Haie peu avant le ramassage de ces immondices et ramenés sur les dits lots dès après ce ramassage.

L'emphytéote veillera à imposer à ses ayants-droit la désignation d'un proposé désigné à cet effet.

4. L'emphytéote s'engage à respecter tout ce qui précède sub 1 à 3 et s'oblige à en imposer le respect à ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

5. Le propriétaire et l'emphytéote précisent que le montant de la quote-part dans les charges d'infrastructures supportée par l'emphytéote et précisé sur l'article 6.2., tient compte de ce qui précède sub 1 à 3, de sorte qu'il n'y a pas de charges à estimer pour la perception des droits d'enregistrement ni de droits d'enregistrement spécifiques à percevoir de ces chefs.

1.2.3. Origine de propriété.

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

La parcelle 123 g avait été acquise par l'Uniuversité Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucent, ayant résidé à Wavre, à l'intervention du notaire Prosper Hourdeau, de résidence à Wavre, en date du trente avril mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-six mai suivant, volume 571, numéro 12, de Monsieur Octave-Hector Ghislain Vandenborren, fermier et de son épouse dame Sidonie Constance Marie Alphonsine Devroye, à Ottignies; lesquels en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

La parcelle 125 a avait été acquise par l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven, de Madame Hélène Jeanne Ghislaine Marie Debroux, sans profession, veuve de Monsieur Edmond de Burlet, demeurant à Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Léon Raucent, ayant résidé à Wavre, à l'intervention du notaire Pierre de Burlet, de résidence à Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, le seize octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-deux novembre suivant, volume 425, numéro 2; La dite dame Debroux en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

La parcelle 122/3 avait été acquise par l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven pour l'avoir acquis savoir :

. partie, de Monsieur Octave Hector Ghislain Vandenborren, fermier et de son épouse dame Sidonie Constance Marie Alphonsine Devroye, fermière, à Ottignies, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucent, ayant résidé à Wavre le trente avril mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-six mai mil neuf cent septante, volume 571, numéro 12.

Les époux Vandenborren-Devroye en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

. partie, de Madame Simonne Vancoppenolle, régente, épouse de Monsieur Albert Marie Joseph Roose, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucent, susdit, le dix-neuf juin mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-trois juillet suivant, volume 586, numéro 4; laquelle dame Vancoppenolle en était propriétaire depuis plus de trente ans.

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

1.2.4. Destination du terrain.

. Le lot 4101 ci-dessus décrit est essentiellement destiné à des habitations à logements multiples, tel que cela est défini aux règles de lotissement

annexées à l'acte de division du seize septembre mil neuf cent quatre-vingt mieux précisé ci-après.

Les dites règles de lotissement précisent encore que pour les lots 4... le nombre d'emplacement de stationnement sera au moins égal à un emplacement par 90 m² de surface plancher brut, arrondi à l'unité inférieure.

. Le lot 4113 b ci-dessus décrit peut recevoir des habitation, des bureaux, des activités sociales, culturelles ou scientifiques sans but lucratif, pour autant qu'elles ne puissent être assimilées à une des destinations telles que des ateliers à caractère industriel, des dépôts, des magasins, des cafés, des dancings et des restaurants. Il peut également recevoir des ateliers artisanaux dont les activités ne sont pas perceptibles de l'extérieur, et ce, tel que cela est défini aux règles de lotissement annexés à l'acte de division du vingt-sept juin mil neuf cent nonante mieux précité ci-après.

Les dites règles de lotissement précisent encore que le nombre d'emplacements destinés au stationnement de véhicules automobiles à quatre roues sera au moins égal à un emplacement par logement. A ceux-ci s'éjouteront les emplacements nécessités par les activités différentes de l'habitation, à raison de un par quarante mètres carrés de surface brute au moins.

1.2.5. Destination du site.

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

1.2.6. Utilisation du tréfonds.

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

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

1.2.7. Charges foncières.

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

1.2.8. Voiries piétonnes.

L'emphytéote accepte dès à présent que les voiries piétonnes prévues au plan de lotissement dont question sub 7.2. puissent être éventuellement modifiées en raison des modifications du nombre ou de la contenance des lots.

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

ARTICLE DEUX. DUREE DU CONTRAT.

2.1. Le présent contrat prend cours ce jour.

2.2. Le présent contrat prend fin :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROIS. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE.

3.1. Sur les terrains décrits à l'article un ci-dessus, l'emphytéote construira à ses frais un immeuble soumis au régime de la copropriété.

---1

---2

---3

Cette construction devra être terminée au plus tard dans les ~~vingt-quatre~~ quarante-huit mois des présentes.

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

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

L'emphytéote aura la propriété des constructions immobilières érigées par lui. A cette fin, le propriétaire renonce à l'accession pendant la durée du présent contrat.

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

Renvoi approuvé.

3.3. Cession du droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Canon emphytéotique.

Le droit d'emphytéose est consenti moyennant le paiement par l'emphytéote au propriétaire, d'un canon annuel dont le montant est rattaché à l'indice des prix à la

consommation publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

A l'indice 100 (base mil neuf cent septante et un) le canon est de six francs le mètre carrés soit pour :

. le lot 4101 de mille cinq cent quarante-huit mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés, une somme de neuf mille deux cent nonante et un francs;

2. pour le lot 4113 b de cinq cent quarante-trois mètres carrés cinquante et un décimètres carrés, une somme de trois mille deux cent soixante et un francs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9.1. <u>Terres à provenir des déblaiements</u>.

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

3.9.2. Clôture.

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

3.9.3. Matériaux de construction.

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

3.9.4. Dégâts à la voirie.

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

3.9.5. Nettoyage du chantier.

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

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

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

3.11. Empiètement, usurpation.

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

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

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

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

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

3.13. L'emphytéose prendra et mettra en oeuvre toutes les mesures nécessaires au maintien dans son état actuel du talus figuré sub liseré jaune au plan dressé par l'Université Catholique de Louvain, Administration des Domaines U.d.Topo, en date du vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-trois sous la référence "plan de nivellement"lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

Les mesures dont question doivent assurer le maintien des arbres croissant sur le dit talus et repris à la liste qui restera ci-annexée après avoir été signée "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

Les dites mesures devront, avant le début des travaux, être ~~soumises~~ par l'emphytéote au propriétaire. ~~et approuvées par ce dernier.~~

communiquées
Renvoi
approuvé.

Le propriétaire n'assumera cependant aucune responsabilité généralement quelconques tant pour le choix de ces mesures que pour leur mise en oeuvre.

Si certains des arbres repris à la dite liste ci-annexée périssaient du fait d'un choix non approprié des mesures dont question à prendre par l'emphytéote, ou du fait de leur mise en oeuvre, l'emphytéote devra indemniser le propriétaire sur base du barème qui restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant.

Les obligations contractées en vertu des présentes par l'emphytéote, ~~tant~~ en ce qui concerne les mesures à prendre et ~~leur approbation par le propriétaire que~~ l'obligation d'indemnisation comme dit ci-dessus, resteront personnelles à l'emphytéote au présent acte, et ne passeront donc pas aux futurs emphytéotes de tout ou partie du bien prédécrit.

ARTICLE QUATRE. FIN DU CONTRAT - ACCESSION.

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

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

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

4.4. Dans l'hypothèse de l'article 2.2.4., le propriétaire paiera à l'emphytéote la contre-valeur des constructions, plantations et aménagements régulièrement réalisées en vertu de l'article 3.1. Cette valeur étant

calculée selon les règles applicables aux expropriations pour cause d'utilité publique.

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

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

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

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

ARTICLE CINQ. INFRASTRUCTURES.

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

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

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

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

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

ARTICLE SIX. IMPOTS, TAXES, FRAIS.

6.1. Imposition.

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

dit ci-après sous l'article 6.2. au sujet du règlement des taxes de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, en matière d'infrastructures.

6.2. Charges d'infrastructure.

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

En contrepartie de cette exonération et à titre de participation forfaitaire aux charges d'infrastructures, l'emphytéote verse au propriétaire, la somme de onze millions six cent douze mille cinq cents francs.

Le propriétaire reconnaît avoir reçu de l'emphytéote, antérieurement à ce jour, la somme de un million cinquante mille francs, dont quittance faisant double emploi avec toutes celles délivrées avant ce jour pour le même objet.

Le solde, soit dix millions cinq cent soixante-deux mille cinq cents francs, est présentement versé en un chèque Générale de Banque numéro 520172 dont quittance sous réserve de bonne fin.

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

6.3. Frais.

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

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

ARTICLE SEPT. DECLARATIONS RELATIVES A L'URBANISME.

7.1. Déclaration.

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

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

d'exécution de ces lois, ainsi que du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

7.2. Permis de lotir.

Le propriétaire déclare encore que le bien ci-avant décrit fait partie d'un plus grand ayant également fait l'objet, savoir :

. le lot 4101, d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la commune d'Ottignies en sa séance du quatorze août mil neuf cent septante-neuf.

. le lot 4113 b, d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en sa séance du premier février mil neuf cent nonante.

et du Patrimoine. nvoi approuvé.

7.3. Actes de division.

L'acte de division du lotissement "Lauzelle - première phase", imposé par l'article cinquante-sept, paragraphe six nouveau de la dite loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux a été reçu par le notaire Philippe Jentges, précité, en date du seize septembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le six octobre suivant, volume 2098, numéro 13.

L'acte de division du lotissement "de la Gare", imposé par l'article 54, paragraphe six du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme a été reçu par le notaire Philippe Jentges, précité, le vingt-sept juin mil neuf cent nonante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le seize juillet suivant, volume 3588, numéro 8.

A ces actes de division sont notamment annexés outre divers plans, les permis de lotir précités.

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

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

7.4. Constructions.

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

ARTICLE HUIT. EXPROPRIATION.

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

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

ARTICLE NEUF. ELECTION DE DOMICILE, NOTIFICATIONS.

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

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

ARTICLE DIX. CERTIFICAT D'IDENTITE.

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

ARTICLE ONZE. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

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

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

ARTICLE DOUZE. MENTIONS D'ORDRE FISCAL.

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

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer les charges incombant à l'emphytéote à un pour-cent du montant cumulé des redevances annuelles et en outre à la somme de vingt mille francs, représentant le coût du mesurage commandé par le propriétaire et supporté par l'emphytéote et, pour ce qui est dit à l'article 6.2., à la somme de onze millions six cent douze mille cinq cents francs.

Pro fisco, les parties déclarent que les canons ci-avant fixés s'élèvent actuellement à la somme de dix-neuf mille cinq cent onze francs pour le lot 4101 et à celle de six mille huit cent quarante-huit francs pour le lot 4113 b.

ARTICLE TREIZE. VISA.

Le visa prévu par l'arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent septante-sept a été donné par le premier comité d'acquisition d'immeubles à Bruxelles, en date du premier avril mil neuf cent nonante-trois sous le numéro 643/93.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

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

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude,

Date que dessus,

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Enregistré à Wavre, le vingt huit juin 1993.
Vol. 800 fol. 72 case 19. Huit rôles quatre renvois
Vingt huit mille cinq cent trente sept francs
28.537 Fr. Le Receveur a.i.
C. DARMAIN

Administration des Domaines
avenue Georges Lemaître, 11
parking 15

dom

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

Louvain-la-Neuve, le 6/05/93
AM/BG/93505

Enregistré à Wavre, le vingt-huit juin 1993
Vol. 118 fol. 27 case 26 six rôles sans renvoi
[illegible] sept cent cinquante francs
Le Receveur ai
[signature]

ANNEXE À L'ACTE D'EMPHYTÉOSE SUR LES LOTS 4101 ET 4113 B DU LOTISSEMENT DE LAUZELLE ET RUE DE LA GARE - VALEUR DES ARBRES À CONSERVER

Le talus en bordure de la Verte Voie est en zone non aedificandi selon les règles et plans de lotissement, et se trouve, selon l'indice de situation, au centre ville. Ce talus est planté. Nous ne prenons pas en compte le couvert avec les rejets d' ormes, les cépées de noisetiers, sureaux et autres couvre-sol, mais nous reprenons dans l'entièreté les essences dominantes et de position, soit :

2 pinus sylvestris (pin commun)
25 robinia pseudoacacia (acacia, robinier)
17 quercus robur (chêne pédonculé)

Vous trouverez en annexe un barème pour l'évaluation des dégâts aux arbres, ainsi qu'un exemple de calcul pour l'estimation de la valeur de l'arbre. Le barème sera repris pour la zone Verte Voie en bordure immédiate du chantier. La base du prix d'achat pour la saison de plantations 92/93 (octobre 92/mars 93) est de

Robinia pseudoacacia	14 - 16 RN	2300 F
Quercus robur	14 - 16 RN	4500 F
Pinus sylvestris	Bac 60 litres	4200 F

Cette évaluation est liée à l'index des prix à la consommation du mois de la signature de l'acte constitutif d'emphytéose.

Annexé à un acte reçu ce jour par le [illegible] Jentges de Wavre
après avoir été signé ne varietur
[illegible] parties et le notaire instrumentant.
[illegible] le 2 juin 1993

[signatures]

Cette estimation est avant tout une barrière très onéreuse à toute dérive du respect de l'environnement. C'est pourquoi, de commun accord l'UCL et le futur emphytéote déclarent se satisfaire de 70 % de la valeur de chaque arbre + un forfait de 50 % de sa valeur pour couvrir les travaux de rempacement éventuels. Dans le cas précis de ces lots, c'est la stabilité du talus lors des fondations qui risque de poser problème. La couche superficielle étant du sable, le sous-sol risque d'en être aussi. Le triangle de terre qui restera après le creusement des fondations devra impérativement être soutenu sur toute la longueur des fouilles sous peine de s'effondrer, avec les conséquences que l'on devine. Au fur et à mesure de la construction ou dès que les conditions le permettront, la fosse qui restera vide entre le mur et la crête du talus devra être rebouchée et stabilisée avec la terre des fouilles. Un contact entre le responsable SPGU, l'architecte et le responsable des espaces verts devra se faire sur place avant le début du chantier.

A. MUSET

AM/BG/1156 Le 6/05/93.

BAREME POUR L'ÉVALUATION DES DÉGÂTS OCCASIONNÉS AUX ARBRES DE POSITION, D'ALIGNEMENT, DE DÉCORATION OU D'AUTRES VÉGÉTAUX DES DOMAINES PUBLICS OU PRIVÉS

Source : Tree Council- An Evaluation method for amenity trees - 1976

1. Estimation de la valeur de l'arbre.

La valeur de l'arbre est obtenue en multipliant entre eux les 4 indices suivants :

a) Indice selon les espèces et variétés (c'est le prix moyen au détail des arbres sur catalogue annuel des pépiniéristes), la valeur à prendre en considération est le dixième du prix de vente à l'unité.

b) Indice selon la valeur esthétique et l'état sanitaire de l'arbre, coefficient variant de 1 à 10 :
10- sain, vigoureux, solitaire, remarquable;
9- sain, vigoureux, en groupe de 2 à 5, remarquable;
8- sain, vigoureux, en groupe ou en alignement;
7- sain, végétation moyenne, solitaire;
6- sain, végétation moyenne, en groupe de 2 à 5;
5- sain, , végétation moyenne,en groupe ou en alignement;
4 peu vigoureux, âgé , solitaire;
3- peu vigoureux, en groupe ou mal formé;
2- [illegible] malade;
1- arbre de peu de valeur.

c) Indice selon la situation, coefficient :
10- au centre ville,
8- en agglomération,
6- en zone rurale,

d) Indice selon la dimension :
la dimension est donnée par la circonférence de l'arbre à 1 m du sol.

Dimension	Indice
10 à 14	0,5
15 à 22	0,8
23 à 30	1
40	1,4
50	2
60	2,8
70	3,8
80	5
90	6,4
100	8
110	9,8
120	11,8
130	14
140	16,4

etc ...

Exemple de calcul :
Quercus Robur de circonférence 100, situé en groupe ou en alignement au centre ville :
a) prix de l'arbre = 4 500 F,
b) valeur esthétique : indice 8,
c) situation au centre ville : indice 10,
d) dimension : indice 8

Valeur : 450 x 8 x 10 x 8 = 288 000 F

2. Estimation des travaux
A la valeur seule de l'arbre, il y a lieu d'ajouter les frais dus aux travaux de remplacement (abattage, dessouchage, plantation, tuteurs, etc ...). Ces frais seront estimés forfaitairement à 50 % de la valeur de l'arbre en 1.

Liste des arbres à conserver sur les lots 4101 & 4113 b.

N°	Espèce	dixième du prix de vente à l'unité	Valeur Esthétique	Dimension à 1M du sol	Indice de dimension	Indice de situation	Valeur de l'arbre	A payer à l'UCL (1) si perte de l'arbre
1	Acacia	230	1	80	5	10	11 500	13 800
2	Acacia	230	8	110	9,8	10	180 320	216 384
3	Acacia	230	6	70	3,8	10	52 440	62 928
4	Chêne	450	8	100	8	10	288 000	345 600
5	Pin	420	3	60	2,8	10	35 280	42 336
6	Chêne	450	3	90	6,4	10	86 400	103 680
7	Pin	420	8	90	6,4	10	215 040	258 048
8	Chêne	450	8	70	3,8	10	136 800	164 160
9	Pin	450	1	80	5	10	22 500	27 000
10	Acacia	230	8	60	2,8	10	51 520	61 824
11	Chêne	450	8	100	8	10	288 000	345 600
12	Chêne	450	8	80	5	10	180 000	216 000
13	Chêne	450	8	80	5	10	180 000	216 000
14	Acacia	230	8	110	9,8	10	180 320	216 384
15	Chêne	450	3	40	1,4	10	18 900	22 680
16	Acacia	230	6	50	2	10	27 600	33 120
17	Chêne	450	8	95	6,4	10	230 400	276 480
18	Chêne	450	8	55	5	10	180 000	216 000
19	Chêne	450	8	50	2	10	72 000	86 400
20	Chêne	450	8	55	2	10	72 000	86 400
21	Acacia	230	3	80	5	10	34 500	41 400
22	Chêne	450	8	85	5	10	180 000	216 000
23	Acacia	230	8	80	5	10	92 000	110 400
24	Chêne	450	3	50	2	10	27 000	32 400
25	Chêne	450	3	50	2	10	27 000	32 400
26	Chêne	450	3	60	2,8	10	37 800	45 360
27	Chêne	450	8	100	8	10	288 000	345 600
28	Acacia	230	8	105	8	10	147 200	176 640
29	Acacia	230	8	140	16,4	10	301 760	362 112
30	Acacia	230	8	80	5	10	92 000	110 400
31	Acacia	230	8	65	2,8	10	51 520	61 824
32	Acacia	230	8	95	6,4	10	117 760	141 312
33	Acacia	230	6	85	5	10	69 000	82 800
34	Acacia	230	3	120	11,8	10	81 420	97 704
35	Chêne	450	3	80	5	10	67 500	81 000
36	Acacia	230	8	120	11,8	10	217 120	260 544
37	Acacia	230	3	70	3,8	10	26 220	31 464
38	Acacia	230	3	65	2,8	10	19 320	23 184
39	Acacia	230	8	100	8	10	147 200	176 640
40	Acacia	230	6	70	3,8	10	52 440	62 928
41	Acacia	230	8	125	11,8	10	217 120	260 544
42	Acacia	230	8	80	5	10	92 000	110 400
43	Acacia	230	8	110	9,8	10	180 320	216 384
44	Acacia	230	8	65	2,8	10	51 520	61 824

(1) Cette somme est ainsi calculée 70% de la valeur de l'arbre + 50% de sa valeur en guise de forfait pour travaux de remplacement.

PROVINCE BRABANT

VILLE LOUVAIN-LA-NEUVE

QUARTIER LAUZELLE

Lot 4101 et 4102
Plan de nivellement

Levé et dressé par

Université Catholique de Louvain
Administration des Domaines
U.d.Topo.
avenue Georges Lemaître, 11
1348 Ottignies Louvain La Neuve

Tél : 010/ 47 80 47
Fax : 010/ 47 20 06

Annexé à un acte reçu ce jour par le notaire Philippe Jentges de Wavre, après avoir signé " ne varietur " par les parties et le notaire instrumentant.
Wavre, le 22 juin 1993.

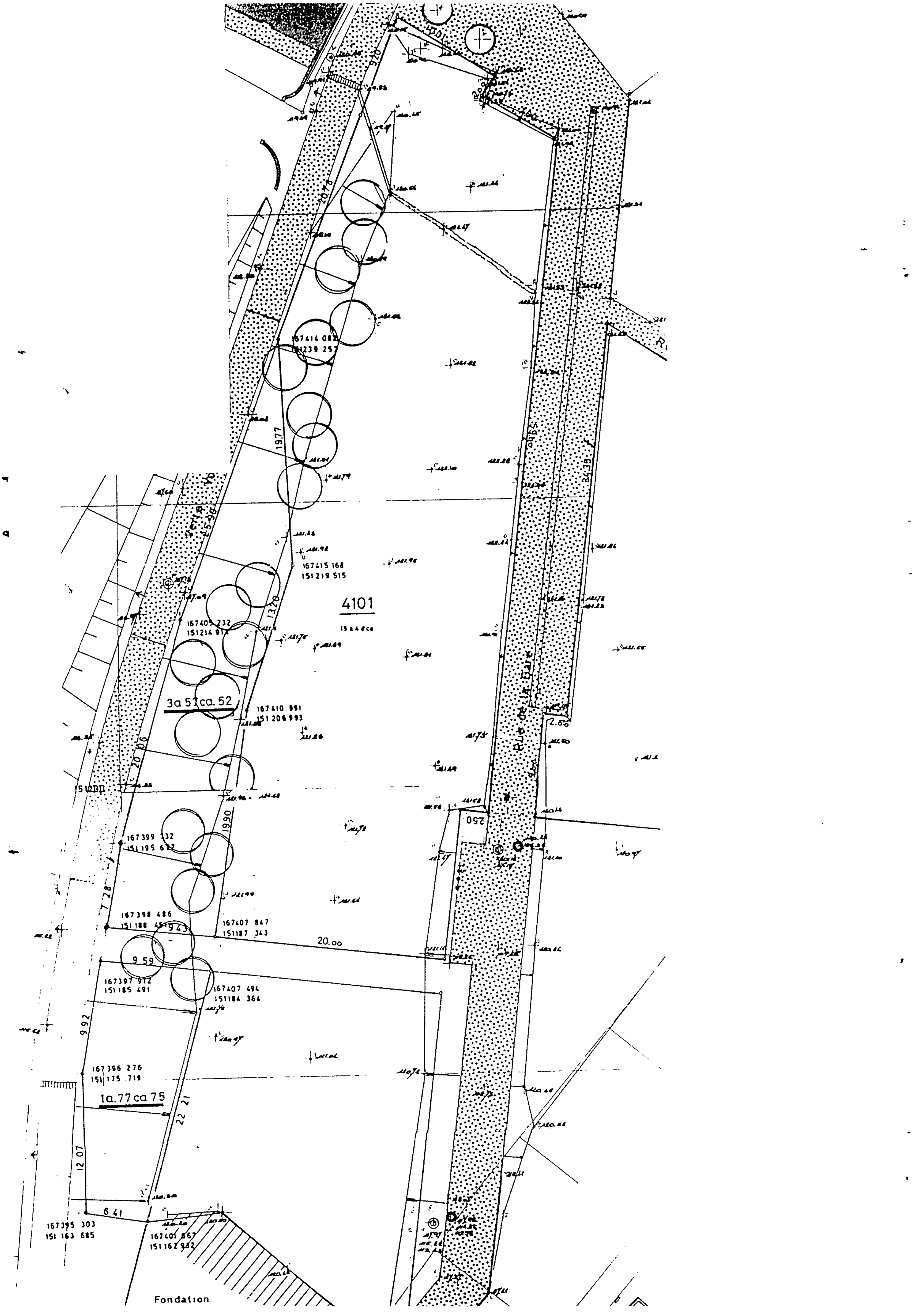
Date : 17/06/92

Echelle : 1/200

Plan N° : 6645

difications

Indice	Date	Remarque
	25. 05. 1993	Calcul contrainte établi.


4101
3a 57ca 52
1a.77 ca 75
167414 082
167415 168
151219 515
167405 232
167410 991
151206 993
167399 732
167398 486
167407 847
151187 343
20.oo
167397 972
151185 491
167407 494
151184 364
167396 276
151175 719
167395 303
151 163 685
167401 567
151162 932
19.77
13.70
19.90
20 06
25 90
22 21
12 07
9 92
9 59
9 43
7 28
6 41
20 78
9 20
2.66
2.50
Fondation

Province	BRABANT
Ville	OTTIGNIES LOUVAIN LA NEUVE
Division	5 ème Section B
Parcelles	N° 4/2 d2 - 4/2 z et 4/2 e pie.
Division	6 ème Section B
Parcelle	122/3 pie.

Lauzelle rue de la Gare

Lots : 4101 - 4102 et 4113 b

Procès-verbal de mesurage et de Bornage

L'an mil neuf cent nonante - trois, le 29 Janvier
Je soussigné D. de RADIGUES, Géomètre Expert Immobilier, légalement admis et ayant son bureau DOM-UDT 11 av. G. Lemaître à 1348 Ottignies - Louvain la Neuve
Agissant à la Requête, de l'Université Catholique de Louvain, propriétaire, place de l'Université N°1 à 1348 Ottignies Louvain la Neuve .

Déclare avoir procédé au mesurage et au bornage de trois parcelles , sises à front de la rue de la Gare dans le quartier de Lauzelle et portant les N° 4101 - 4102 et 4113 b au lotissement .Ces terrains sont cadastrés ou l'ont été : Ville : Ottignies Louvain la Neuve , Division : 5 ème , Section : B , Parcelles N° : 4/2^{d2} - 4/2e ; Division : 6 ème , Section : B Parcelle N° : 122/3 pie . Les lots ont, tels qu'ils sont définis au plan ci-contre par un liseré et délimités au moyen de bornes, une contenance superficielle de :

lot 4101 15 a. 48 ca. 52 dma.
(quinze ares quarante huit centiares cinquante deux décimilliares)
lot 4102 11 a. 41 ca. 37 dma.
(onze ares quarante et un centiares trente sept décimilliares
lot 4113 b 05 a. 43 ca. 51 dma.
(cinq ares quarante trois centiares cinquante et un décimilliares)

Servitudes

1°) *au profit des lots 4101 et 4113 b, (en bleu au plan)*
a) situées sous l'espace public (piétonnier)
rue de la Gare : 6,00 x 4,00 m. 24 ca.
chemin de la Pente : 19,00 x 3,00 m. 57 ca.
b) qui greve le Lot 4102 . c'est une servitude de passage et d'accès à la voirie publique de 5,00 mètres de large +/- 1 a. 53 ca.

2°) *au profit de la Fondation Wallonne ,(en vert au plan)*
a) grevant le lot 4113 b : un double réseau d'égouttage de 3,00 m.. de large
b) grevant les lots 4113 b - 4101 et 4102
une servitude d'accès et de passage pour véhicule automobile à la voirie publique , dans les parkings et accès sous terrains des constructions érigées sur les dits lots

En foi de quoi, j'ai dressé ce présent procès-verbal de mesurage en date que dessus pour servir et valoir ce que de droit.

DOM . _ UDTopo
Université Catholique de Louvain
11 av. G. Lemaître1348
Ottignies Louvain la Neuve

D. de Radigues

6707

Enregistré à Wavre, le rmgt huit juin 1993
Vol. 118 fol. 27 case 26 un rôle sans renvoi
reçu cent cinquante francs
Le Receveur ai

Enregistré à PERWEZ, le
volume 10 folio 38 case 3
Reçu Mille francs
(mille) Le Receveur,

MF - 1/Division/Gare.div

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE,

Le vingt-sept juin.

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

DOGUET E.

COMPARAIT :

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

Ici représentée par :

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

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

Ci-après dénommée "le lotisseur".

LEQUEL, conformément à l'article 54 paragraphe 6 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, nous a requis de dresser comme suit l'acte de division d'un lotissement situé à Ottignies-Louvain-la-Neuve, section de Louvain-la-Neuve, qu'il dénomme "Lotissement de la rue de la Gare"

Au préalable, il expose :

A. EXPOSE PREALABLE.

Chapitre I. Description du bien.

Le lotisseur est propriétaire du bien suivant :

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE.

A Louvain-la-Neuve :

Diverses parcelles de terrain formant un ensemble sis rue de la Gare, cadastré sixième division, section B, anciennement partie des numéros 123 g, 124 a, 124 b, 24 h et partie du chemin numéro 44 déclassé, et actuellement partie du numéro 122/3, d'une contenance mesurée de vingt et un ares septante-trois centiares nonante dixmilliares.

Tel que ce bien figure au plan de division dressé par Monsieur David de Radiguès, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Louvain-la-Neuve, en date du onze

septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, quel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par le lotisseur et Nous, Notaire.

Il est fait observer que le dit plan renseigne :

- sous liseré jaune, la parcelle privatisable d'une contenance mesurée de neuf ares vingt-six centiares cinquante-cinq dixmilliares, soit le lot 4113 a de trois ares quatre-vingt-trois centiares cinq dixmilliares et le lot 4113 b de cinq ares quarante-trois centiares cinquante dixmilliares;

- sous liseré rouge, les espaces publics d'une contenance mesurée de douze ares quarante-sept centiares trente-cinq dixmilliares.

Chapitre II. Origine de propriété.

Le lotisseur fait à ce sujet, les déclarations suivantes :

Le bien prédécrit appartenait à l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven pour l'avoir acquis savoir :

- les parcelles 123 g, 124 a et 124 b, de Monsieur Octave Hector Ghislain Vandenborren, fermier et de son épouse dame Sidonie Constance Marie Alphonsine Devroye, fermière, à Ottignies, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucent, ayant résidé à Wavre le trente avril mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-six mai mil neuf cent septante, volume 571, numéro 12.

Les époux Vandenborren-Devroye en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

- la parcelle 24 h, de Madame Simonne Vancoppenolle, régente, épouse de Monsieur Albert Marie Joseph Roose, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Raucent, susdit, le dix-neuf juin mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-trois juillet suivant, volume 586, numéro 4.

Madame Simonne Vancoppenolle en était propriétaire pour l'avoir acquise de Monsieur Maurice Jules Anna Marie Dallemagne, administrateur de société et de son épouse dame Blanche Emma Stampe, sans profession, à Longueville, aux termes d'un acte reçu par le notaire Albert Duchâteau, ayant résidé à Court-Saint-Etienne, le quatorze janvier mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le treize février mil neuf cent soixante et un, volume 8010, numéro 10.

Les époux Dallemagne-Stampe l'avaient acquise aux termes d'un acte reçu par le notaire Van Wetter à Ixelles le sept décembre mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le quinze des mêmes mois et an, volume 7977, numéro 22, de Monsieur Benoit Warrant, banquier, à Woluwé-Saint-Pierre, lequel en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

Aux termes d'un acte reçu par le dit notaire Léon Raucent le vingt-huit juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles le seize août suivant, volume 692, numéro 1, l'Université

Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven a transféré avec d'autres et sous plus grand, au profit de l'Université Catholique de Louvain, les parcelles ci-dessus décrites.

Chapitre III. Plans du lotissement.

Le lotisseur a fait dresser les plans concernant ce lotissement par "l'Administration des Domaines de l'UCL à Louvain-la-Neuve, avenue Georges Lemaître, 11 - 1348 Louvain-la-Neuve".

Ces plans sont remis par le lotisseur pour être annexés au présent acte après avoir été paraphé "ne varietur" par le lotisseur et le notaire soussigné.

Ces plans sont les suivants :

- plan de lotissement numéro 6215 du vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt-neuf;
- plan "de situation" numéro 6214 du vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt-neuf;
- plan numéro 6216 du vingt-quatre férvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf "impétrants";
- plan "d'aménagements" numéro 6259 du vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf;
- plan de la rue de la Gare "profils en long" numéro 6260 du vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf;
- plan de la rue de la Gare "profils en travers" numéro 6261 du vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Une copie du plan de lotissement numéro 6215, certifiée conforme par le notaire Jentges, soussigné, sera déposée au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles.

Chapitre IV. Permis de lotir.

Le lotisseur a obtenu du Collège Echevinal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le permis relatif au lotissement.

Le permis de lotir prévu par l'article 53 paragraphe 1 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme a été accordé par le dit Collège Echevinal en sa séance du premier février mil neuf cent nonante et délivré le sept des mêmes mois et an.

Ce permis porte les références "Dossier n° 18/89 - Référence urbanisme provincial : 230/PML/45/DB/DB".

Un extrait conforme de ce permis de lotir restera ci-annexé.

Chapitre V. Charges du permis de lotir.

Ce permis de lotir a été délivré à "L'Université Catholique de Louvain qui devra :

"- protéger les zones vertes le long de la Verte Voie;

"- présenter un aménagement des abords devant l'Association des Habitants".

Le lotisseur remet au notaire soussigné, pour être annexés au présent acte :

- une copie d'un document annexé au permis de lotir autorisé par le Collège Echevinal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en date du premier février mil neuf cent nonante et intitulé "Règles de lotissement";
- une copie d'une lettre émanant de la société SEDILEC-SEDITEL, datée du sept février mil neuf cent

nonante, portant les références "573/BE/AD/1923/MF - Dossier n° 9437-5970-9893" et adressée au Collège Echevinal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Cette lettre précise "le lotisseur a régularisé sa situation vis-à-vis de notre société le 30.01.1990 en ce qui concerne l'alimentation en électricité, éclairage public, gaz et télédistribution".

Chapitre VI.

Le certificat prescrit par l'article 55 paragraphe 3 du dit Code Wallon a été délivré par le Collège Echevinal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en date du trente mai mil neuf cent nonante. Il restera ci-annexé.

Ce document atteste que l'Université Catholique de Louvain "bénéficiaire du permis de lotir du 01 février 1990, délivré par le Collège Echevinal, pour un bien sis rue de la Gare a exécuté le stravaux et charges imposées."

CAHIER DES CHARGES.

Le lotisseur a, ensuite, dressé le cahier des charges qui comportent des prescriptions imposées par les autorités publiques, des prescriptions conventionnelles.

A. Prescriptions des autorités publiques.

Les dispositions édictées par les autorités publiques et qui sont reprises dans le permis de lotir et ses annexes s'imposent au lotisseur et à ses ayants-droit en vertu de la loi.

Ces dispositions découlent du permis de lotir ainsi que des documents qui y sont annexés.

Ces documents ne sont pas considérés comme conventionnels et ne sont que de nature administrative.

Ces dispositions peuvent être modifiées par les autorités compétentes sans intervention du lotisseur ou de ses ayants droit et sans recours contre eux.

Les futurs titulaires de droits réels ou personnels sur les biens, objet du présent acte seront sans recours contre le lotisseur à raison de l'accord que celui-ci pourrait donner ou refuser relativement à une demande de modification des prescriptions édictées par les autorités compétentes.

B. Prescriptions conventionnelles.

1. Généralités.

Le but de ces prescriptions est de sauvegarder la beauté et la tranquillité du site et de sauvegarder certaines obligations de voisinage.

Ces prescriptions s'imposent à tous titulaires de droits réels ou personnels sur les biens, objet du présent acte par leur adhésion volontaire constatée dans l'acte constitutif de droit.

Elles sont imposées par le lotisseur, à titre de servitudes, conformément à l'article six cent quatre-vingt-six du Code Civil. Elles sont à charge et au profit de chacune des parcelles du lotissement, objet des présentes.

Les titulaires de droits réels ou personnels sur ces biens feront valoir ces prescriptions entre eux sans devoir ou pouvoir contraindre le lotisseur à intervenir et sans recours contre lui, lequel se réserve cependant le droit d'en imposer le respect.

Si l'une ou l'autre clause ne devait pas constituer une servitude, elle subsistera cependant à titre d'obligation personnelle à charge des titulaires de droits réels ou personnels sur les biens qu'elles concernent et de leurs ayants droit et au profit du lotisseur et de ses ayants droit.

De plus, ces prescriptions peuvent être modifiées, complétées ou abrogées par des règlements publics.

Les prescriptions imposées par le lotisseur sont reprises ci-après.

Le lotisseur se réserve le droit de modifier et supprimer ces prescriptions, d'en étendre, d'en restreindre ou d'en préciser le champ d'application, d'en imposer d'autres et ce, dans l'acte authentique ou privé conférant à son co-contractant un droit quelconque sur un bien faisant partie du lotissement, objet du présent acte. Si le lotisseur fait usage de cette faculté, les titulaires de droit sur des biens faisant partie du lotissement de ce chef seront sans recours contre lui et le bénéficiaire.

2. Servitudes.

a) Le lotisseur déclare constituer à la charge et au profit des futurs lots qui le composent et des parcelles environnantes, une servitude perpétuelle et gratuite de passage en sous-sol, pour tous câbles, tuyauteries, conduites, égouts et canalisations de toutes sortes, ainsi que pour tous passages souterrains jugés utiles pour l'aménagement du présent lotissement ou du site universitaire.

Cette servitude comprend un droit d'accès pour l'entretien, la vérification et les réparations et ce, au profit du lotisseur et de toutes personnes désignées par lui.

b) Pour les biens composant le présent lotissement, leur aménagement, comme celui du site universitaire, peut amener en outre l'existence d'un état de chose qui peut constituer une servitude si ces biens avaient appartenus à des propriétaires différents.

Deuxième et dernier feuillet.

Ces servitudes prendront naissance dès la constitution d'un droit d'emphytéose sur un bien faisant partie du lotissement, objet du présent acte.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient être exercées d'une parcelle sur l'autre;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts et caetera;

- du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, électricité, gaz, téléphone, chauffage et caetera);

- des plantations surplombant les propriétés privatives et d'une façon générales, de toutes les communications et servitudes entre les diverses parcelles constituant le lotissement que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la réalisation ou encore de l'usage des lieux.

c) L'équipement particulier (tels que drains de décharge, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, puits et caetera) à un lot ou un groupe de lots rendus nécessaire par la situation particulière de ce ou ces lots et/ou par une exécution conforme aux règles de l'art, sera à la charge exclusive de ce ou ces lots même dans l'hypothèse ou cette situation particulière, nécessiterait des travaux sur des lots non bénéficiaires, quel lot seraient dès lors grevés de servitude à cet effet mais sans pouvoir être contraints d'intervenir dans les frais de réalisation ni d'entretien de ces travaux.

d) Le lotisseur se réserve le droit d'utiliser le tréfonds aux fins d'aménagement du site universitaire.

3. Voiries piétonnières.

Les voiries piétonnières seront éventuellement modifiées en raison de la modification du nombre ou de la contenance de certains lots.

4. Superficie des lots.

La superficie et la délimitation exacte de chaque lot seront déterminées par des mesurages ultérieurs, aux frais des emphytéotes.

5. Mitoyenneté.

Si un emphytéote érige une clôture, une haie, et caetera en mitoyenneté avec le lot voisin, le coût de cette mitoyenneté ne pourra être réclamé au lotisseur mais au futur emphytéote du lot voisin.

6. Travaux.

Tout emphytéote est responsable des entreprises qu'il charge de tous travaux à réaliser sur son terrain.

Il veillera en conséquence à imposer aux entrepreneur les obligations suivantes :

a) Terres, matériel d'entreprise, matériaux.

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

Les matériaux de construction, le matériel d'entreprise ne pourront être déposés sur les terrains voisins pas davantage que sur les voiries, lesquelles doivent rester constamment libres pour la circulation des véhicules et piétons.

b) Clôtures.

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

c) Dégâts à la voirie.

Pendant la durée des travaux effectués par lui, l'emphytéote sera présumé responsable des dégâts occasionnés à la voirie ou à son équipement face à son lot.

L'emphytéote sera tenu, sur simple demande qui lui sera adressée par le propriétaire par lettre recommandée, de faire procéder immédiatement à leur réparation. Faute de ce faire endéans les quinze jours, le propriétaire pourra sans autres formalités, faire exécuter les réparations

nécessaires et récupérer le coût de celles-ci à charge du présumé responsable.

Tous frais ainsi exposés par le propriétaire seront immédiatement récupérables. Ils seront majorés d'un intérêt de dix pour-cent l'an jusqu'au jour du paiement complet outre les frais de justice et intérêts judiciaires s'il y a lieu.

d) Nettoyage du chantier.

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

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

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires du présent acte sont à charge du lotisseur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office du chef du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le lotisseur fait élection de domicile en l'étude du notaire Jentges, soussigné.

ans rature.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude,

Date que dessus,

Lecture faite, le lotisseur a signé avec Nous, Notaire.

[illegible] Wavre, le vingt-huit juin 1990

788 74 [illegible] quatre rôles sans renvoi

[illegible] sept cent cinquante francs

Le [illegible]

[illegible]

Transcrit au 2 bureau des hypothèques à Nivelles

le 16-7-1990 volume 3588 n° 8

et inscrit d'office volume

Base :

PROVINCE DE BRABANT | ARRONDISSEMENT DE NIVELLES | VILLE DE OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

C E R T I F I C A T

délivré par le Collège Echevinal conformément à l'article 55 § 3 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, a constaté que l'Université Catholique de Louvain, avenue Georges Lemaître 11 à 1348 OTTIGNIES L.L.N., bénéficiaire du permis de lotir du 01 février 1990, délivré par le Collège Echevinal, pour un bien sis rue de la Gare :

- a exécuté les travaux et les charges imposées;

notamment en ce qui concerne l'équipement en électricité, éclairage public, télédistribution et gaz.

A Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 30 mai 1990

Par le Collège :

Le Secrétaire Communal,
A. Obsomer

Pour le Bourgmestre :
L'Echevin de l'Urbanisme délégué,
J. Lega

le vingt-huit juin 1990
115 folios 16 un rôle sans renvoi
sept cent cinquante francs

PROVINCE DE BRABANT | ARRONDISSEMENT DE NIVELLES | VILLE DE OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE ECHEVINAL DE CETTE VILLE
A ETE EXTRAIT CE QUI SUIT :

SEANCE DU 01 février 1990

Présents : Mr. V. Féaux : Bourgmestre-Président;
MM. J. Benthuys,
J. Lega,
J. Sablon,
A. Decaffmeyer : Echevins,
A. Obsomer : Secrétaire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COLLEGE ECHEVINAL
PERMIS DE LOTIR HORS PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT
DOSSIER N° 18/89 - REFERENCE URBANISME PROVINCIAL : 230/PML/45/DB DB
ARTICLE 42

Le Collège des Bourgmestre et Echevins;

Vu la demande introduite par l'Université Catholique de Louvain, et relative au lotissement d'un bien sis à 1348 Ottignies L.L.N. - rue de la Gare, cadastré section B n° 123Z;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 06 octobre 1989;

Vu les articles 297 à 300 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir;

Vu l'article 123, 1° de la loi communale;

Vu l'article 53 du C.W.A.T.U.;

Vu les articles 240 à 245 et 254 à284 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, prévues par le Code précité; qu'une pétition de 14 signatures a été introduite; que le Collège en a délibéré;

(3) Vu le règlement général sur les lotissements;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application du code précité, est libellé comme suit :

Avis FAVORABLE;

(1) Attendu que la demande de permis de lotir implique :

- l'ouverture de nouvelles voies de communication;

(1) Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par le Code précité;

(1) Vu la délibération du 23 novembre 1989 du Conseil Communal portant sur l'approbation du tracé de voirie;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de lotir est délivré à l'Université Catholique de Louvain qui devra :

- protéger les zones verte le long de la Verte Voie;
- présenter un aménagement des abords devant l'Association des Habitants.

ARTICLE 2 : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

DISPOSITIF

PRINCIPE

Article 42 § 1er : Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégué par l'Exécutif et désignés plus loin sous le titre de "fonctionnaire délégué".

Article 54 § 1er : Les articles 42, 43, 45, 50, 51 et 52 sont applicables au permis de lotir. Les délais visés à l'article 51 sont néanmoins doublés.
Lorsque le lotissement est situé le long d'une voie de l'Etat ou de la Province, le Collège soumet la demande à l'avis de l'Administration intéressée et se conforme à cet avis. Le Collège peut soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission consultative.

INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Article 42 § 2 : L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut ainsi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut, sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, déroger aux prescriptions d'un plan général d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci. Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée (.....)

§ 4 : Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis. Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

CADUCITE DU REFUS DU PERMIS OU DE SON ANNULATION

Article 42 § 5 : Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas été acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.
Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté de l'Exécutif.
Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que l'Exécutif a décidé la révision d'un plan d'aménagement devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté décidant la révision de l'Exécutif. Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

EXECUTION DU PERMIS

Article 51 § 2 : Le permis délivré en application des articles 42 ou 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

PUBLICITE

Article 51 § 4 : Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration Communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Article 54 § 7 : Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans mention de la Commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

PEREMPTION

Article 54 § 4 : Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.
La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au Collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement avant l'expiration du délai de cinq ans précité. Le Collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le Collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le Collège s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai. Le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au Collège par un envoi recommandé à la poste.

Article 55 § 4 : Le permis concernant de tels lotissements est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

ACTE DE BASE

Article 54 § 6 : Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur une parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété; il doit contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir, et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

Ainsi délibéré en séance, date que dessus.

Par le Collège :

Le Président,
(s) V. Féaux

Le Secrétaire,
(s) A. Obsomer

Pour extrait conforme, délivré à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 07 février 1990

Par Ordonnance :

Le Secrétaire Communal,
A. Obsomer

Pour le Bourgmestre :
L'Echevin de l'Urbanisme délégué,
J. Lega

Administration Communale OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE
L'UNION FAIT LA FORCE
BRABANT

Enregistré à Wavre, le vingt-huit juin 1990.
Volus fol. 61 case 16 quatre rôle sans renvoi
Reçu sept cent cinquante francs
Le Receveur.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
(3) A biffer s'il n'en existe pas.

Administration Communale d'Ottignies
Annexé à l'autorisation du Collège
échevinal en date du 01 FEV. 1990

Province de Brabant
Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve
Zone Universitaire de Louvain-la-Neuve (A.R. du 30.9.1968)
Centre Urbain - Lotissement de la rue de la Gare.

REGLES DE LOTISSEMENT

1) DEFINITION.

Les terrains soumis aux présentes règles sont délimités par un trait gras au plan de lotissement ci-joint.

2) DESTINATION DES LOTS.

2.1. Les lots peuvent recevoir des habitations, des bureaux, des activités sociales, culturelles ou scientifiques sans but lucratif, pour autant qu'elles ne puissent être assimilées à une des destinations décrites en 2.2 ci-dessous, et des ateliers artisanaux dont les activités ne sont pas perceptibles de l'extérieur.

2.2. Les ateliers à caractère industriel, les dépôts, les magasins, les cafés, les dancings et les restaurants sont interdits.

3) NORMES D'OCCUPATION.

3.1. La "surface plancher construite" pour chaque lot est définie par le rapport P/S ;
P est la surface brute de la somme des planchers des volumes fermés utilisables c'est-à-dire avec un minimum de 1,80 m sous-plafond, situés au-dessus du niveau du sol ; S est la surface nette du lot.
Les limites données à titre indicatif peuvent être modifiées pour autant que les lots ainsi formés ne soient pas inférieurs à deux ares.
Lorsque la demande de permis de bâtir est introduite simultanément pour plusieurs propriétés contigües, le P/S peut être calculé globalement pour l'ensemble des lots et des constructions.

Le projet ou l'ensemble des projets présentés peut ne pas être réalisé en une seule opération.

3.2. Le P/S de référence pour chaque lot figure au plan en annexe.
Le P/S effectivement réalisé sera au moins les 6/10è et au plus les 12/10è du P/S de référence.

3.3. Occupation du sol.

Les bâtiments occuperont au sol au plus 80 % de la surface de chaque lot.

4) EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.

4.1. Dans chacun des lots, le nombre d'emplacements destinés au stationnement de véhicules automobiles à 4 roues sera au moins égal à un emplacement par logement . A ceux-ci s'ajouteront les emplacements nécessités par les activités différentes de l'habitation, à raison de un par 40 m2 de surface brute au moins.

4.2. Le constructeur pourra établir ses emplacements sur un autre lot distant de moins de 100 m.

4.3. Tout ou partie de ces emplacements pourront être établis en sous-sol.

4.4. Lorsque les parkings à l'air libre sont regroupés par plus de 3 emplacements, ils doivent être plantés principalement d'arbres à haute tige au rythme minimum de 4 m2 de plantation par 4 emplacements de stationnement.

5) ALIGNEMENT, FRONTS DE BATISSE ET GABARITS.

5.1. Zone de décrochement.

Les façades seront établies à l'intérieur de la zone définie au plan.

5.2. Limite arrière des constructions.

Sauf accord exprès et écrit entre voisins mitoyens, la différence de recul entre leurs façades arrières n'excédera pas 3 m.

5.3. Fermeture bâtie

Sur toute la longueur désignée au plan, une fermeture sera établie qui sera au moins un mur de 1,80 m de haut ou un volume bâti.

5.4. Zone non aedificandi.

Aucune construction dépassant de plus de 150 cm le niveau naturel ne sera permise dans cette zone.

5.5. Pente des toitures.

Les volumes bâtis seront couverts par des toitures en pente de 40 °. D'autres pentes, ainsi que des terrasses accessibles ne sont tolérées que pour des petites parties de la toiture.

5.6. Hauteur maximum des bâtiments.

Le plan en annexe indique la hauteur au-dessus du niveau national de référence que ne peuvent dépasser aucune construction de plus de 1 m de côté.

6) MATERIAUX.

6.1. Le matériau principal de façade est la brique de teinte orangée, nuancée, de texture rugueuse, rejointoyée en ocre clair.

6.2. Le matériau principal de couverture des toitures sera les ardoises naturelles ou non, ou les tuiles plates. Les matériaux et couleurs seront identiques pour chaque ensemble de bâtiments mitoyens.

6.3. Les huisseries d'aspect métallisé ne sont pas autorisées.

7) MITOYENNETE.

7.1. Si une clôture mitoyenne est établie entre deux jardins, elle ne pourra être qu'une haie vive. Toutefois, des murs pourront s'accoler au bâtiment principal sur une hauteur maximum de 2 m, et sur une longueur maximum de 3 m par rapport à la façade la plus en retrait. Ces murs seront obligatoirement bâtis dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Les murets de soutènement, éventuellement nécessaires, ne pourront dépasser le niveau du jardin le plus élevé.

7.2. Les haies vives seront obligatoirement composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement, dont la hauteur ne sera pas inférieure à un mètre. Elles pourront être supportées par une clôture de 1,20 m de hauteur maximum constituée au moyen de piquets reliés entre eux par fils ou treillis à larges mailles. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972, dont extrait en annexe.

7.3. Les murs mitoyens en attente d'une construction voisine devront être revêtus endéans les six mois de la fin de la construction,d'un matériau de couleur brune.

8) COURS ET JARDINS.

8.1. Les plantations réalisées seront essentiellement d'essences naturelles régionales. Le choix de leur implantations tiendra compte du volume nécessaire au développement futur du sujet. L'annexe ci-jointe donne un répertoire exemplatif d'essences régionales.

8.2. Toute construction annexe, même provisoire, est soumise aux mêmes règles que la principale.

8.3. Les pentes extérieures d'accès aux garages ne peuvent dépasser 15 %, et 4 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voirie..

8.4. Les haies à front d'espaces publics seront réalisées comme des haies mitoyennes ; elles seront plantées à 0,50 m en arrière de la limite du lot et les piquets de clôture éventuels seront implantés du côté intérieur de la propriété.

8.5. Au moins 30 % de la surface du lot doit être verdurée et/ou plantée.

8.6. L'espace séparant les constructions de la voirie publique doit être aménagé par le constructeur, et ce, conformément aux règlements communaux.
Dans les zones de décrochement et de recul et décrochement, les espaces laissés libres entre la voirie et le bâtiment doivent être aménagés comme suit :

a) les entrées de garage seront obligatoirement pavées,
b) les autres espaces résiduels seront aménagés et plantés.

8.7. Le constructeur prendra toutes précautions nécessaires pour protéger les espaces verts et plantations existants entre son lot et la Verte Voie.

9) SERVITUDES.

9.1. Les eaux d'égouts sont réparties en deux réseaux distincts : les eaux pluviales et de drainage d'une part, les eaux polluées de l'autre.
Les raccordements s'effectueront conformément au règlement communal en la matière.

9.2. A l'endroit indiqué au plan, le constructeur respectera une servitude de passage automobile en sous-sol. La hauteur libre de ce passage sera de 5 m.

9.3. Aux endroits indiqués au plan, l'aménagement de la voirie piétonne devra être réalisé par le constructeur de la parcelle riveraine. Le matériau de pavage sera identique à celui de la rue de la Gare. De même, le constructeur du lot 4114, réalisera le trottoir le long du parking de l'Accueil, ainsi que l'escalier d'accès vers la rue de la Gare.

9.4. Le lot 4113b est frappé d'une servitude de passage automobile en sous-sol au bénéfice du lot 4113a, d'une largeur minimum de 5 m, et dont l'axe est indiqué au plan.

10) ECLAIRAGE, ANTENNES, CHAUFFAGE.

10.1. L'éclairage des parties privées extérieures ne pourra se faire qu'au moyen d'appareils dont la source lumineuse ne sera pas visible pour les usagers de la voie publique. Aucun éclairage clignotant n'est autorisé.

10.2. Les antennes extérieures seront interdites et supprimées lorsqu'un raccordement à un réseau de télédistribution sera possible.

10.3. Les chauffages utilisant les huiles minérales ou le charbon sont interdits.

11) INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE.

11.1.Le bâtisseur prendra les dispositions voulues pour que les installations qu'il réalisera n'engendrent pas d'inconvénients excédant les inconvénients normaux du voisinage; il prendra notamment les dispositions requises par la loi et les règlements communaux en ce qui concerne les limitations de bruits dans les zones de logements.

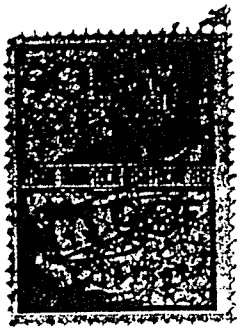
11.2.Il prendra les dispositions requises pour que les installations qu'il réalise n'émettent pas dans l'atmosphère des substances provoquant un effet nuisible ou causant une gêne. Il prendra notamment les dispositions requises par la loi et les règlements sur la pollution et l'environnement : air, eaux, etc...

12) DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.

En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et écrites, les dispositions écrites l'emportent.
Les dimensions indiquées au plan sont données sous réserve de mesurage après, in situ. Les dimensions des zones de recul et non aedificandi se mesurent à l'échelle sur le plan.

ANNEXE : Liste de plantes ligneuses.

Acer campestre
platanoïdes
pseudoplatanus
Alnus glutinosa
incana
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Betula pendula
pubescens
verrucosa
Buddleia davidii
variabilis
Buxus sempervirens
Calluna vulgaris
Carpinus betulus
Castanea sativa
Clematis vitalba
Clutea arborescens
Cornus mas
sanguineum
Corylus avellana
Cotinus coggyria
Cotoneaster intergerrimus
Crataegus calyerna
laevigata
monogyna
oxyacanthordes
palmstruchii
Cytisus scoparius
Daphne laureola
mizereum
Erica cinerea
tetralix
Euonymus europaeus
latifolius
Fagus sylvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior
Genista anglica
germanica
pilosa
sagittalis
Hedera helix
Hibiscus div. sp.
Hippophae rhamnoïdes
Hypericum androsaenum
Ilex aquifolium
Juniperus communis
Laburnum anagyroïdes
Ligustrum vulgare
Lonicera periclymenum
xylosteum
Lycium halimifolium
Mahonia aquifolium
Malus acerba
sylvestris
Mespilus germanica
Parthenocissus div. sp.
Populus tremula
alba
nigra
Prunus avium
fruticans
insititia
mahaleb
padus
spinosa
Pyrus communis
Quercus petraea
pubescens
robur
Rhamnus catharticus
frangula
Ribes alpinum
grossularia
nigrum
rubrum
uva-crispa
Robinia pseudoacacia
Rosa agrestis
arvensis
canina
corymbifera
dumalis
eglanteria
inodora
micrantha
pimpinellifolia
pomifera
rubiginosa
squarrosa
tomentosa
villosa
Rubus idaeus
fruticosus
Salix alba
arenaria
atrocinerea
aurita
caprea
cinerea
fragilis
purpurea
repens
Salix rubens
triandra
viminalis
Sambucus ebulus
nigra
nigra laciliata
racemosa
Sarothamnus scoparius
Sorbus aria
aucuparia
torminalis
Spirea salicifolia
tomentosa
Symphoricarpos rivularis
Taxus baccata
Tilia cordata
platyphyllos
Ulex europaeus
galii
minor
Ulmus campestris
effusa
glabra
laevis
minor
montana
Vaccinium myrtillus
uliginosum
vitis idaea
Viburnum lantana
opulus
Vinca major
minor



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

Le 12.06.90

Enregistré à Wavre, le vingt-huit juin 1990
Vol 115 fol. 61 case 16 cinq rôles sans renvoi
Reçu sept cent cinquante francs
Le Receveur.

SEDILEC - SEDITEL Société associée - UNERG S.A.
Associations intercommunales coopératives régies par la loi du 22 décembre 1986

Siège d'exploitation :
rue du Bon Voisin 2, 1360 Tubize
Sedilec T.V.A. 222.548.583
Seditel T.V.A. 222.592.531

Adresse pour la correspondance :
rue du Monument 54, 1340 Ottignies
Téléphone (010) 43 12 11
Téléfax (010) 43 13 49
c.c.p. Unerg s.a. : 000-001006-36

573/BE/AD/1923/MF
Dossier n° 9437-5970/9893

Ottignies, le 7 février 1990

Messieurs les Bourgmestre et
Echevins de la ville de et à

1340 OTTIGNIES

Messieurs,

Concerne : Alimentation en électricité, éclairage public, gaz et télédistribution au lotissement situé à Louvain-La-Neuve, rue de la Gare pour le compte de l'A.S.B.L. INESU.

Nous vous communiquons que le lotisseur a régularisé sa situation vis-à-vis de notre société le 30.01.1990 en ce qui concerne l'alimentation en électricité, éclairage public, gaz et télédistribution du lotissement cité sous rubrique.

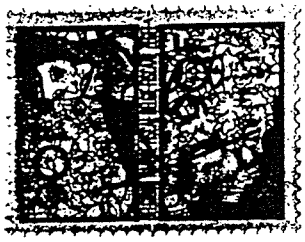
Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

p. M. MOORTGAT
Fondé de pouvoir

Enregistré à Wavre, le vingt-huit juin 1990
Vol. 115 fol. 61 case 16 au rôle sans renvoi
Reçu septante cinq francs
Le Receveur.

PROVINCE BRABANT
VILLE OTTIGNIES
LOUVAIN-LA-NEUVE

QUARTIER LAUZELLE



PLAN DE SITUATION

Maitre de l'ouvrage

Approbations

Administration Communale OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE BRABANT

Administration Communale d'Ottignies
Annexé à l'autorisation du Collège échevinal en date du 01 FEV 1990

dressé par l'Administration des Domaines
de l'UCL à Louvain-La-Neuve
avenue Georges Lemaître, 11
1348 Louvain-La-Neuve
Tél. 010/47.20.92.

Echelle : 1/5000 Date : 24/02/89 Format : 0.10

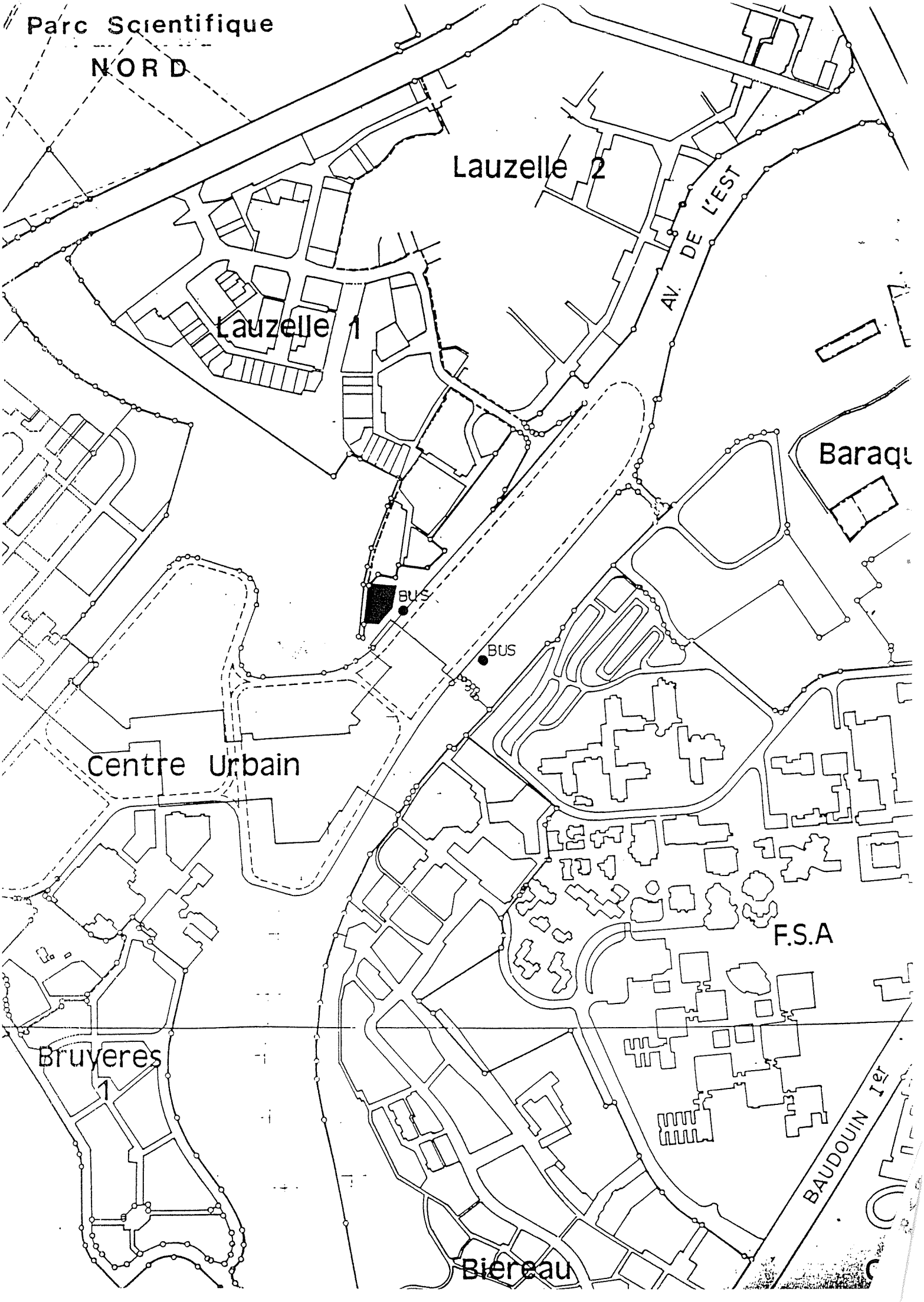
Projeté par : W.D S. Dessiné par : A.V.N.

Annexé à un acte reçu ce jour par le notaire Philippe Jentges de Wavre, après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant
le 22-06-90

Indice	Date	Remarques

Enregistré à Wavre, le vingt-huit juin 1990 vol.115 fol.61 case 16 deux rôles sans renvoi reçu septante cinquante francs
Le Receveur.

PLAN N° : 6214


Parc Scientifique
NORD
Lauzelle 2
Lauzelle 1
AV. DE L'EST
Baraqu
BUS
BUS
Centre Urbain
F.S.A
Bruyeres
1
BAUDOUIN 1er
Biereau