

- hauteur du deuxième étage: 15 %.
- hauteur des troisième et quatrième étages: 15 %.
- mise sous toit: 10 %.
- parachèvement des finitions extérieures et intérieures deux fois: 10 %.
- à la réception provisoire: 10 %.

2. - Revision du prix.

La formule du Ministère des Travaux Public est d'application.

$$p = P \times (0,40 \frac{S}{S} + 0,40 \frac{i}{I} + 0,20)$$

p = total révisé.

P = total initial.

S = index solaire en vigueur le mois de l'état d'avancement des travaux.

S = index solaire en vigueur dix jours avant la date de l'offre.

Cet index Cat. A. I. = 265,206 reste invariable.

I = index matières en vigueur le mois précédent la date de l'offre.

Cet index = 1836 reste invariable.

i = index matières en vigueur le mois précédent l'état d'avancement des travaux.

3. - Début des travaux et délai d'exécution.

Les travaux ont été entamés le vingt-neuf octobre mil neuf cent septante-cinq.

L'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que des parties communes assurant l'habitabilité normale des parties privatives sera terminée le trente-et-un décembre mil neuf cent septante-six.

L'exécution des parties communes mettant, celles-ci en état d'être revues provisoirement sera terminée le trente-et-un décembre mil neuf cent septante-six.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure (par exemple: les accidents, les guerres, et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux

intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble 1/20 ème de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins; les samedis, dimanches et jours fériés légaux; les jours de vacances annuelles payées.

4. - Indemnités de retard.

En cas de retard non justifié dans l'exécution ou la livraison de la partie privative, le vendeur devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité un montant correspondant au loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement, son studio et/ou de son garage.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par exploit d'huissier que l'acquéreur aura adressée au vendeur, pour un retard non justifié.

5. - Réceptions.

a) Réception provisoire...

Les travaux qui sont en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'à indiquée le vendeur.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale.

1° ... des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives, sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire. L'acquéreur sera convoqué par le vendeur ou son mandataire, par lettre-recommandée. L'acquéreur pourra se faire accompagner de son expert ou de son architecte.

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

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs par une lettre-recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la dite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui a faite, par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2°... des parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre-recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur la dite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

b) Réception définitive...

1) ... des parties communes

La réception définitive des parties communes, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et un délégué des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception, ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs par une lettre-recommandée et adressée au vendeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur la dite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire, d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

2) ... des parties privatives

La réception définitive des parties privatives, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive du studio, de la chambre ou du garage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre-recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Lorsque ce refus motivé a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

L'acquéreur est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles mille sept cent nonante-deux et deux mille deux cent septante du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

6. Transfert de propriété et des risques.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux, et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles mille sept cent quatre-vingt-huit et mille sept cent quatre-vingt-neuf du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

7. Responsabilité du vendeur.

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles mille sept cent nonante-deux et deux mille deux cent septante du Code Civil.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'aliénéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement.

L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

8. Exécution des travaux.

Si l'acquéreur d'un studio, d'un garage ou d'un appartement demande au vendeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit de ses réserves écrites et motivées, le vendeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée, étant entendu que le vendeur n'a aucune obligation d'accéder à cette demande de l'acquéreur.

Pour être valables les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au vendeur.

Celui-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

Les travaux supplémentaires commandés par l'acquéreur sont exécutés par l'acquéreur ou pour son compte sous sa responsabilité.

9. Garanties.

Cautionnement - Le vendeur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé,

aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, organisant l'agrégation des entrepreneurs. Il est agréé en catégorie D, classe 6 sous le numéro 734.

Il s'engage dès lors à constituer conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, sous forme de garantie bancaire, un cautionnement d'un montant égal à 5% du prix fixé à l'article deux, du compromis, arrondi au millier de francs supérieur.

Dans les trente jours à dater du compromis, le vendeur justifiera auprès de l'acquéreur de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat imputable au vendeur, l'acquéreur pourra prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitié, la première après réception provisoire des parties privatives et communes, la seconde après la réception définitive des mêmes parties privatives et communes, et ce de la manière suivante: dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur, et sans préjudice de l'alinéa précédent, l'acquéreur donne mainlevée à la Caisse des Dépôts et Consignations, pour la première ou la seconde moitié du cautionnement selon le cas. A l'expiration de ce délai de quinze jours, le vendeur a droit, à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, à un intérêt, au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas donné mainlevée.

10. Hypothèques.

L'acquéreur désirant hypothéquer son bien avant d'en avoir payé le prix intégralement devra fournir au préalable au vendeur, l'engagement écrit de son créancier que les sommes empruntées seront versées directement au vendeur, conformément aux conditions de paiement indiquées ci-après, l'acquéreur s'interdisant à un titre quelconque de prélever des fonds directement et à d'autres fins.

11. Assurances.

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

Les acquéreurs seront tenus de les continuer jusqu'à leur expiration.

12. Charges communes et publiques.

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

CHAPITRE X. - DIVERS.

1. Arbitrage.

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement au présent acte de base et à ses annexes, dont notamment le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le gérant ou le conseil de gérance, seront soumises à un arbitrage organisé comme suit:

Les parties choisissent un arbitre de commun accord.

A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par le Président de Première Instance de la situation de l'immeuble sur la requête de la partie la plus diligente. La requête vaudra compromis.

Le tribunal arbitral sera tenu à l'audition d'experts et de conseils que déciderait de s'adjoindre une ou plusieurs parties.

Il pourra également s'adjoindre des conseillers techniques qu'il choisira librement en fonction de leurs compétence particulières dans les matières soumises à l'arbitrage.

Aucun document ne pourra être invoqué en dehors du présent acte et de ses annexes, à moins d'une convention contraire ultérieure et expresse et à moins qu'il ne s'agisse d'une question de détail des travaux de parachèvement d'un élément privatif.

Les honoraires de l'arbitre seront provisoirement payés par la partie qui l'aura désigné, mais tous les frais et honoraires seront définitivement supportés suivant les termes de la sentence rendue par l'arbitre.

La sentence sera rendue dans les quarante jours du compromis.

Si par carence, une des parties contraignait l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence, elle supportera les frais entraînés par cette exécution.

L'arbitre statuera en tant qu'amiable compositeur. Il jugera donc en équité et sera dispensé de toutes les règles de formes et de délais.

Sa décision sera définitive et immédiatement exécutoire et ne sera susceptible d'aucun recours ni ordinaire ni extraordinaire, à l'exception de l'opposition à l'ordonnance d'exéquatur.

2. Procurations.

Madame Germaine DEBROYE, épouse autorisée de Monsieur Pierre SONDERVORST, a déclaré donner procuration à son époux prénommé avec pouvoir de substitution, Monsieur Pierre SONDERVORST a déclaré donner procuration à son épouse prénommée Madame Germaine DEBROYE, et autorisation maritale, à l'effet de:

Vendre en bloc ou par lot, de la main à la main, ou par adjudication, aux personnes, charges, prix et conditions qu'il appartiendra, les parties privatives et communes, qui font l'objet de l'acte de base qui précède et céder en tout ou en partie aux personnes, charges et conditions qu'il appartiendra les droits et obligations résultant pour la mandante de la constitution d'emphytéose par l'Université Catholique de Louvain relativement au terrain prédécrit au Chapitre I du présent acte.

Faire toutes déclarations relatives à la désignation, aux servitudes, aux baux, à l'origine de propriété, à la situation hypothécaire; promettre toutes garanties avec ou sans extension de la garantie de droit, obliger le mandant à rapporter, avant paiement du prix, tous certificats de radiation des inscriptions que le certificat hypothécaire pourrait révéler.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix; accepter toutes garanties hypothécaires et autres pour sûreté du paiement du prix; toucher les prix, soit comptant, soit aux époques stipulées, ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires; donner quittance du tout avec ou sans subrogation, celle-ci sans garantie; faire toutes délégations aux créanciers inscrits, ainsi que toutes cessions, totales ou partielles, mais sans garantie, recevoir toutes sommes en donner quittance.

Avant comme après paiement, dispenser le conservateur des hypothèques de faire l'inscription d'office et donner mainlevée et consentir à la radiation des inscriptions d'office et autres qui auraient été prises, avec renonciation au privilège, à l'hypothèque et à l'action résolutoire.

A défaut de paiement de la part des acquéreurs, exercer toutes poursuites y compris la saisie-exécution immobilière; agir même en résolution de la vente, poursuivre toutes reventes sur folle enchère, toucher et recevoir toutes sommes, collocations et dommages-intérêts, en donner quittance.

Louer pour le temps, et au prix, charges et conditions qu'il appartiendra, tout ou partie des biens faisant l'objet de l'acte de base qui précède; renouveler et résilier tous baux; faire tous états de lieux, mesurages; adhérer à toutes cessions de baux et sous-locations; exiger ou accorder toutes indemnités en recevoir ou payer le montant; exiger et toucher toutes garanties locatives ou autres; en donner quittance; faire procéder à tous recolements; faire toutes réparations; s'opposer à toutes usurpations et envahissements; toucher et recevoir tous loyers échus ou à valoir, en donner quittance; payer toutes impositions; faire toutes réclamations en dégrèvement ou réduction; de toutes sommes reçues ou payées donner ou retirer quittance et décharge valables. A défaut de paiement de la part des locataires, sous-locataires ou cessionnaires, exercer toutes poursuites; agir même en résolution des baux; faire tous commandements et toutes sommations; citer et paraître tant en demandant qu'en défendant devant toutes juridictions; se concilier; prendre tous arrangements, accorder termes et délais, composer, transiger, compromettre; nommer tous experts, arbitres et amiables compositeurs; leur donner tous pouvoirs, s'en rapporter à leurs décisions ou les contester; exercer ou renoncer à tous appels ou recours.

Modifier l'acte de base qui précède et le règlement de copropriété y annexé, en ce compris la répartition dans les quotités, dans les parties communes spéciales ou générales, la disposition, le nombre et la destination des parties privatives et communes du complexe, les plans, cahier de charge et description des matériaux du complexe, et à cet effet, signer tous actes authentiques ou non, procès-verbaux, plans et documents quelconques, prendre tous engagements et tous

contacts avec toutes autorités compétentes.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, cahiers de charges, procès-verbaux, élire domicile, substituer.

3. Election de domicile.

Les comparants font élection de domicile en leur demeure respective.

4. Certificat d'état-civil.

Sur le vu des pièces officielles requises par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants.

5. Dispense d'inscription d'office.

Les comparants dispensent Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office du chef du présent acte.

6. Frais.

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

- a) les frais, droits et honoraires dûs à l'occasion de leur acquisition.
- b) La quote-part dans les frais du présent acte;
Ces frais donnent droit à une copie sur papier libre du dit acte de base;
- c) Les suppléments de prix, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée, calculée sur les dits suppléments, le tout étant établi conformément aux conventions intervenues entre parties à ce sujet et sur base des éléments figurant à ce sujet dans la loi et le présent acte de base;
- d) La taxe sur la valeur ajoutée calculée sur le prix des constructions;
- e) Les sommes dues à l'Université Catholique de Louvain en vertu du contrat d'emphytéose.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que desous.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous,
Notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

BIEREAU NORD-OUEST - EXTENSION - LOT 423.

CHAPITRE PREMIER: EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN: Etablissement du statut de division.

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

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

ARTICLE DEUX: Règlement d'ordre intérieur.

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

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

Ce règlement a pour but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs du complexe immobilier dans leurs rapports de voisinage et de copropriété. Il est établi comme suit les clauses et conditions auxquelles tous copropriétaires, usufruitiers, locataires, usagers, et caetera... sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait même de la signature du contrat d'acquisition d'une partie de l'immeuble, et même par le fait d'en être copropriétaire, locataire, usufruitier ou usager. Si les vendeurs restent propriétaires d'un ou plusieurs éléments privatifs, le règlement sera obligatoire pour eux comme pour les autres propriétaires.

Si Quelqu'un acquiert deux ou plusieurs locaux privatifs et les réduit en un seul, il sera considéré comme possédant deux ou plusieurs locaux privatifs primitivement prévus aux plans, avec leur indicatif respectif, et il aura toutes les charges et obligations correspondantes, ainsi que tous les droits, nombre de voix et caetera... comme si les locaux primitifs étaient restés chacun en des mains différentes, et chacun représenté par un propriétaire distinct. Il pourra d'ailleurs les rediviser dans la suite pour rétablir la situation initialement prévue aux plans.

ARTICLE TROIS: Règlement général de copropriété.

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

CHAPITRE DEUXIEME: STATUT DES BIENS

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETES PRIVATIVES

ARTICLE QUATRE: Base des parties privatives et communes.

L'ensemble immobilier régi par les présentes comporte: des parties privatives, dont chacune appartient en propriété exclusive à un propriétaire; des parties communes générales appartenant indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe immobilier et à chacun d'eux pour une fraction; des parties communes spéciales à un groupe de parties privatives appartenant indivisément à tous les propriétaires de ce groupe et à chacun d'eux pour une fraction; des parties communes particulières étant celles affectées aux locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée.

Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, toutes personnes physiques ou morales, qui deviendront co-emphytéotes du terrain assiette du complexe immobilier, se céderont les uns aux autres, par le fait même de la signature de leurs actes d'acquisition et d'emphytéose, le droit d'accession immobilier qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux au bien dont il se réserve la propriété entière et exclusive, et aux quotités afférentes à ces biens dans les diverses parties communes du complexe immobilier.

ARTICLE CINQ: Evaluation, transformation ou réunion de parties privatives.

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

ARTICLE SIX: Détermination des parties privatives et des parties communes.

Parties privatives:

Chaque élément privatif comporte les parties constitutives de cet élément, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, parquet ou autres revêtements sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est parties communes, les

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

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

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

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

Parties communes:

Les parties communes comportent, la présente énumération étant énonciative et non limitative:

- toutes les parties qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'élément privatif, et notamment les murs de clôture, les fondations, les murs des façades, des pignons, et des refonds, les ornements extérieurs des façades, les canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et non affectés uniquement au service de ces locaux; les vestibules, escaliers, paliers; les couloirs communs; l'ascenseur avec sa machinerie et ses accessoires; les prises d'eau pour le nettoyage des parties communes, les pavements, les plafonnages et les peintures de toutes les parties indivises, les poutres, les colonnes et hourdis de toute nature, les toitures, corniches et descentes d'eaux pluviales, les chutes des water-closet et éviers, les réseaux des égouts,

enfin d'une façon générale: toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

ARTICLE SEPT: Partage, translation, hypothèque des parties communes.

Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacune d'elles.

L'hypothèque ou le droit réel établi sur une propriété privative greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE HUIT: Modifications aux parties communes.

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

ARTICLE NEUF: Modification au style du complexe immobilier.

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

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

ARTICLE DIX: Installation de divers appareils.

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection.

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

Dans le cas où l'ensemble immobilier régi par les présentes est raccordé à la télédistribution, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Les frais y afférents sont de communauté générale.

Il ne pourra être édifié d'antenne individuelle sur les toitures des bâtiments.

ARTICLE ONZE: Destination du complexe.

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés en ordre principal à l'habitation et accessoirement peuvent servir de bureaux et ce dans le sens le plus large; les locaux commerciaux du rez-de-chaussée peuvent également être affectés comme bureaux. Les locaux peuvent également être utilisés comme prévu aux règles régissant le lotissement Biereau Nord-Ouest-Extension.

SECTION II

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DOUZE: Mandat et élection du gérant.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires du complexe immobilier. La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Il est rééligible.

Il est chargé de la surveillance générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales. Pour le surplus, il est renvoyé aux articles 56 et suivants.

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

Les comparants à l'acte de base qui précède se réservent le droit, pendant le temps qu'ils détermineront, de procéder ou de faire procéder à la gestion et ce de la manière qu'ils entendront, et même suivant des règles différentes du présent règlement.

Pour ce qui concerne la gérance, il est renvoyé au Chapitre III section VII ci-après, et plus spécialement pour ce qui est du gérant aux articles 56 et suivants.

ARTICLE DOUZE BIS: Interprétation du terme "UNANIMITE".

Dans le présent règlement de copropriété, dans le règlement d'ordre intérieur qui suit, ainsi que dans l'acte de base auquel ils sont annexés, il est spécifié que pour que certaines décisions soient prises valablement, il faut l'unanimité des copropriétaires.

Pour éviter les conséquences dommageables à la masse d'oppositions isolées peu soucieuses de l'intérêt général ce terme "unanimité" doit être interprété comme suit:

Premier cas: si lors d'une première assemblée générale une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise uniquement en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée générale convoquée avec le même ordre du jour pourra valablement prendre les décisions à l'unanimité de ses membres présents, les non présents étant réputés favorables à la proposition. La convocation à cette seconde assemblée générale devra obligatoirement préciser que les copropriétaires absents ou non représentés seront considérés comme favorables à la proposition.

Deuxième cas: Si lors d'une première assemblée générale une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise ou bien en raison d'absences et d'oppositions de copropriétaires représentant moins de dix pour cent de votes valablement émis, ou bien en raison uniquement de ce dernier motif, il pourra être réuni une seconde assemblée générale convoquée de la même façon que dit ci-dessus.

Si lors de cette seconde assemblée générale, les opposants représentent toujours moins de dix pour cent des votes effectivement émis, la proposition sera cependant censée prise à l'unanimité et les opposants liés par cette décision. Dans cette hypothèse, il est réservé un recours aux opposants, qui, sous peine de déchéance devront assigner les copropriétaires majoritaires dans le mois, devant le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble pour lui soumettre le litige; afin d'éviter des actions téméraires et vexatoires de copropriétaires isolés opposants, des dommages et intérêts importants seront alloués d'office aux copropriétaires majoritaires en cas de rejet de l'action intentée. Le montant est laissé à l'appréciation et à la sagesse du Tribunal.

ARTICLE TREIZE: Pouvoirs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. L'assemblée peut, si nécessaire, être scindée en plusieurs groupes: soit des groupes réunissant chaque fois les copropriétaires des parties communes spéciales et dont chacun d'eux est compétent pour toutes les questions d'intérêt particulières à ce groupe, l'autre réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

En tout état de cause, l'assemblée générale des copropriétaires ne sera pas compétente pour les questions intéressant uniquement la gestion et l'administration des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée, la gestion et l'administration de ces propriétés privatives étant assurées souverainement par son ou ses copropriétaires.

Il est cependant entendu que toutes décisions intéressant à la fois, d'une part les locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée et d'autre part, tout ou partie des autres locaux privatifs, seront prises conjointement par l'assemblée générale prévue au présent article suivant les règles de majorité fixées au présent règlement et par le ou les copropriétaires des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée. Si ces dernières propriétés privatives appartiennent à plusieurs copropriétaires ceux-ci devront se prononcer à la majorité simple.

ARTICLE QUATORZE: Portée des décisions de l'assemblée générale.

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

ARTICLE QUINZE: Date et convocation de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année le 15 Mars, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les for-

mes et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

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

ARTICLE SEIZE: Mode de convocation.

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

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

ARTICLE DIX-SEPT: Ordre du Jour.

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

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

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

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

Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet de délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE DIX-HUIT: Composition de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale se compose de tous les copropriétaires du complexe y compris ceux des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée.

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

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

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

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

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

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

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

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint ou par un de ses ascendants ou descendants dûment mandaté, lorsque la propriété appartient à un être moral, il sera représenté par ses représentants statutaires. Toutefois, le premier acquéreur des locaux commerciaux pourra se faire représenter par une personne de son choix.

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

ARTICLE DIX-NEUF: Bureau - Conseil de gérance.

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

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

ARTICLE VINGT: Nomination du Bureau.

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

L'assemblée pourra également désigner un ou plusieurs membres qui compléteront le Bureau, comme par exemple un trésorier.

Le gérant ne peut être élu président ou assesseur.

Il assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative seulement.

ARTICLE VINGT-ET-UN: Feuille de présence.

Il est tenu obligatoirement une liste de présence qui sera signée par les propriétaires assistant à l'assemblée

générale et qui sera certifiée exacte par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-DEUX: Majorité requise.

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

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

ARTICLE VINGT-TROIS: Nombre de voix.

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

ARTICLE VINGT-QUATRE: Quorum des voix nécessaire.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, les propriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus comme dit à l'article 16, et elle délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés, sauf ce qui est dit aux présentes concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-CINQ: Comptes de gestion.

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

Le gérant devra communiquer ces comptes un mois à l'avance au conseil de gérance.

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

ARTICLE VINGT-SIX: Registre des délibérations.

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

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

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A) ENTRETIEN ET REPARATIONS =====

ARTICLE VINGT-SEPT: Répartition.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des charges communes, sous réserve éventuellement de ce qui est dit à l'article 62.

ARTICLE VINGT-HUIT: Catégorie de réparations et travaux.

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

ARTICLE VINGT-NEUF: Réparations et travaux urgents.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation. Les copropriétaires ne pourront y mettre obstacle.

ARTICLE TRENTE: Réparations et travaux indispensables, mais non urgents.

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

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

ARTICLE TRENTE-ET-UN: Travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant au moins vingt mille/cent millièmes et seront soumis à l'examen d'une Assemblée Générale soit ordinaire soit extraordinaire. Il sera fait mention de cette demande dans la convocation et l'ordre du jour.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins quatre vingt mille/cent millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité possédant les trois/quarts de la totalité des voix,

si ces copropriétaires s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

ARTICLE TRENTE-ET-UN BIS: Répartition des frais d'ascenseur.

Tous frais relatifs à l'ascenseur du bâtiment A' A" et à sa machinerie seront répartis entre les copropriétaires d'appartements dans ce bâtiment, sans tenir compte des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol, et entre les propriétaires des flats B 4 I et B 4 II de la manière indiquée ci-après.

La fusion de deux ou plusieurs appartements, entraîne de plein droit pour le propriétaire du complexe ainsi formé, l'obligation de contribuer aux frais visés ci-dessus dans une proportion égale à celle afférente aux appartements ainsi fusionnés.

La modification de la répartition des frais, repris ci-avant ne peut être décidée qu'à l'unanimité des voix afférentes à la propriété des appartements du bâtiment A' A" et des flats B 4 I et B 4 II, les voix afférentes aux locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée étant exclus.

ARTICLE TRENTE-ET-UN/TER: Remplacement de l'ascenseur.

Toute décision ayant pour objet le remplacement complet de l'ascenseur ou de sa machinerie sera valablement prise à la majorité des trois/quarts des voix afférentes aux droits des propriétaires d'appartements dans ce bâtiment A' A" et des propriétaires des flats B 4 I et B 4 II, les voix afférentes aux locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée étant exclues.

ARTICLE TRENTE-ET-UN/ QUATER: Enumération des quotités dans les frais d'ascenseur.

La répartition des frais d'ascenseur est la suivante:
Les quotités sont fixées en trente-quatrièmes.

Premier étage:

A' 1	25/102	:	1/ 34 ièmes
A" 1	29/101	:	1/ 34 ièmes

Deuxième étage:

A' 2	25/102	:	2/ 34 ièmes
A" 2	29/101	:	2/ 34 ièmes

Troisième étage:

A' 3	25/102	:	3/ 34 ièmes
A" 3	29/101	:	3/ 34 ièmes

Quatrième étage:

A' 4 I	25/102	:	3/ 34 ièmes
A' 4 II	29/101	:	3/ 34 ièmes
			- 11 -

A' 4	11/30	: 2/ 34 ièmes
A" 4 I	11/30	: 3/ 34 ièmes
A" 4 II	11/30	: 3/ 34 ièmes
A" 4	11/30	: 2/ 34 ièmes
B 4 I	11/30	: 3/ 34 ièmes
B 4 II	11/30	: 3/ 34 ièmes

ARTICLE TRENTE-DEUX: Accès aux parties privatives.

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

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

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

B) IMPÔTS. - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES

ARTICLE TRENTE-TROIS: Répartition des impôts.

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE: Répartition des charges généralement quelconques.

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

ARTICLE TRENTE-CINQ: Accroissement des charges.

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

C) RECETTES.

ARTICLE TRENTE-SIX: Recettes communes.

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

SECTION IV
ASSURANCE - RECONSTRUCTION

ARTICLE TRENTE-SEPT: Assurances.

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

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

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

Les premières assurances seront contractées par les Comparants; elles devront être reprises ultérieurement par les copropriétaires.

Cependant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol et les parties communes générales y afférentes pourront être assurés par polices indépendantes pour des sommes et à des conditions à déterminer souverainement par le ou les co-propriétaires de ces biens.

ARTICLE TRENTE-HUIT: Copie des polices d'assurance.

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

ARTICLE TRENTE-NEUF: Encaissement des indemnités.

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

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

ARTICLE QUARANTE: Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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

-Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le

gérant, à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

b) si le sinistre est total: l'indemnité doit être employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.

-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 légal, courant, de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce délai.

-Si une Assemblée Générale décide la reconstruction de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sinistrée, les copropriétaires qui ne pourraient ou ne voudraient participer à la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée, (ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

-Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation, de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers-expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon que ci-dessus.

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

-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 alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes générales.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN: Assurances spéciales ou supplémentaires.

a) Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appar-

tiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

c) Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur du bâtiment A' A", que la victime soit un des occupants de ce bâtiment ou qu'elle soit un tiers étranger à celui-ci. Le montant de cette assurance sera fixé par les copropriétaires du bâtiment A' A" sans tenir compte des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol et par les copropriétaires des flats B 4 I et B 4 II, et ce par décision prise par tous ces copropriétaires à la majorité simple.

CHAPITRE TROISIEME: REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-DEUX: Modification du règlement d'ordre intérieur - Livre de gérance - Obligations du vendeur.

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

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

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

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

SECTION I

ENTRETIEN

ARTICLE QUARANTE-TROIS: Travaux d'entretien.

Les travaux aux choses communes, tels que peinture aux

façades des bâtiments composant l'ensemble immobilier y compris la peinture des châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'Assemblée Générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du gérant, ces frais constituant une charge commune.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie et le bon état des immeubles, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière à conserver aux immeubles, leur tenue de bon soin et entretien.

Jardin: les éventuelles plantations soit arbres, arbustes, haies, pelouses et fleurs seront entretenues à frais communs, ces frais étant réputés charge commune générale.

SECTION II

ASPECT

ARTICLE QUARANTE-QUATRE: Aspect extérieur.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets. Toutefois, pour les locaux commerciaux, il est autorisé d'apposer des enseignes ou réclames, lesquelles devront être de bon goût.

SECTION III

ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-CINQ: Utilisation des parties communes.

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

Cette interdiction vise spécialement les vélos et autres petits véhicules.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX: Travaux de ménage.

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT: Raccordements métalliques.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT: Animaux.

La présence d'animaux dans les bâtiments est strictement interdite; le fait de ne pas se conformer à cette stipulation entraînera le contrevenant au paiement des dommages

et intérêts, sans préjudice à toutes autres sanctions et notamment à l'expulsion de l'occupant contrevenant à cette stipulation.

SECTION IV

MORALITE - TRANQUILITE

ARTICLE QUARANTE-NEUF: Tranquillité - Bruits interdits.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE: Baux.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN: Charges.

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

SECTION V

CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

ARTICLE CINQUANTE-DEUX:

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'Assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix, la partici-

pation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Ces services sont assurés par une chaudière située dans l'ensemble régi par les présentes.

Les frais de chauffage sont répartis entre les copropriétaires, au prorata de leur quote part dans les parties communes générales du complexe. Toutefois les frais de chauffage des locaux commerciaux seront déterminés par des compteurs de passage.

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

SECTION VI

DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE-TROIS: Propriétés, privatives.

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

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

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

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances résultant de cette aggravation des risques.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE: Publicité.

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

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

Le tout sans préjudice de ce qui est dit à l'article quarante-quatre.

SECTION VII

GERANCE

ARTICLE CINQUANTE-CINQ: Le Conseil de Gérance - Composition et pouvoirs.

Le Conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs, propriétaires d'éléments privatifs régis par le présent règlement, comme dit à l'article 19.

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

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

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX: Mission du gérant.

Pour ce qui concerne l'élection du gérant, il est renvoyé à l'article 12 ci-avant.

Le gérant veille au bon entretien de l'ensemble immobilier régi par les présentes, au bon fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude, et de tous appareillages communs.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT: Mission du gérant (suite)

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT: Provisions.

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'Assemblée Générale; à défaut de paiement, le gérant assignera le propriétaire défaillant après avoir pris l'avis conforme du Conseil de Gérance.

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

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

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

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

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

SECTION VIII CHARGES COMMUNES

ARTICLE CINQUANTE-NEUF: Charges communes.

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

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

ARTICLE SOIXANTE: Mission du gérant (suite)

Les consommations individuelles (eau, électricité, gaz) des éléments privatifs sont également traitées comme charges communes; Toutefois, les consommations des locaux commerciaux seront réparties par des compteurs de passage et réparties souverainement par le ou les copropriétaires de ces locaux.

Le gérant prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépens de la communauté; il pourra notamment faire exécuter, dans les locaux privés, toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses, en portant le coût aux copropriétaires de l'élément intéressé.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN:

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX:

Il est possible que durant un temps non encore déterminé, tous les loyers annuels, charges généralement quelconques, seront répartis entre tous les co-propriétaires en proportion d'une échelle qui sera dressée proportionnellement à leur investissement ou selon tout autre mode.

La répartition établie par le présent article pourra être reconduite par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix du complexe, et ce, pour le temps qu'elle déterminera.

Le tout sans préjudice de l'administration et de la gestion indépendantes des locaux commerciaux.

SECTION IX

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SOIXANTE-TROIS: Recours.

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

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

Si le désaccord subsiste, recours au Juge compétent.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE:

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

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

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

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

Annexé à un acte de base reçu ce jour par le Notaire Philippe JENTGES de résidence à Wavre après avoir été signé "NE VARIETUR" par les parties et Nous Notaire.

Wavre le