

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE CINQ
LE DIX SEPT JUILLET,
Devant nous, Maître André INGEVELD, notaire à

Ixelles

A COMPARU:

La société anonyme LA CENTRALE IMMOBILIERE, établie à Ixelles, avenue Louise, 50.

Constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée, suivant acte reçu par le notaire Jean Claude Stallaerts à Saint-Josse-ten-Noode le neuf janvier mil neuf cent soixante et un, statuts publiés par extrait aux annexes du Moniteur Belge du vingt et un janvier suivant sous le numéro 1.531, modifiés suivant procès-verbal dressé par le dit notaire Stallaerts le vingt deux novembre mil neuf cent soixante et un, publiés par extrait aux annexes du Moniteur Belge du sept décembre suivant sous le numéro 31.452 et transformée en société anonyme suivant acte reçu par le notaire Francis-Omer Huylebrouck à Bruxelles le six avril mil neuf cent septante deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt deux avril suivant sous le numéro 927-7.

Registre du commerce de Bruxelles n° 304.116.

Ici représentée par son administrateur délégué agissant en vertu des statuts et d'une délégation de pouvoirs lui conférée par le Conseil d'Administration de la société suivant acte reçu par le notaire André Ingeveld à Ixelles le dix neuf juin mil neuf cent septante trois dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques à Nivelles avec l'acte reçu par le notaire Jentgès à Wavre le vingt six juin mil neuf cent septante trois, volume 929, numéro 6 : Monsieur André PARMENTIER, administrateur de société, demeurant à Alsemberg, Oude Nijvelsebaan, 35.

Laquelle comparante, représentée comme dit ci-dessus, nous a requis de dresser comme suit le statut d'un ensemble immobilier à ériger sur le territoire de la commune d'Ottignies, lieu dit "Louvain La Neuve" sur le lot quatre cent quinze du lotissement Biereau Sud-Est, parcelle cadastrée section B numéros 111/A partie et 31 B partie, d'une superficie d'après mesurage de trente huit ares trente sept centiares sept dixmilliares, telle que la dite parcelle figure sur le plan qui a été dressé par Monsieur Philippe CATTELAIN, géomètre expert immobilier, demeurant à Ottignies, avenue des Hêtres 6; le trois juin mil neuf cent septante cinq, dont le procès-verbal demeurera ci-annexé.

Et préalablement la société comparante a exposé:

Que suivant acte reçu par le notaire Philippe Ingeveld à Ixelles, à l'intervention du notaire André Ingeveld à Ixelles, le deux juillet mil neuf cent septante cinq, l'université Catholique de Louvain ayant son siège à Louvain, a constitué au profit



W 4891

PREMIER FEUILLET

19

415

de la société comparante, conformément à la loi du dix janvier mil huit cent vingt quatre, un droit d'emphytéose sur les bien prédécrit destiné à la construction d'un ensemble immobilier, tel qu'il est défini par les règles de lotissement annexées à un acte de division reçu par le notaire Philippe Jentgès à Wavre le douze juillet mil neuf cent septante deux.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle de terrain prédécrite devant servir d'assiette à l'ensemble immobilier régi par les présentes, avait été acquise par l'Université Catholique de Louvain - Katholieke Universiteit te Leuven, à Louvain, Oude Markt, 13, de:

1^o Monsieur Pol Gustave Armand Marie Ghislain Boël, indistrict à la Louvière;

2^o Monsieur Yves Max Robert Marie Ghislain Boël administrateur de société à Ixelles et

3^o Madame Antoinette Marthe Mathilde Fannie Marie Ghislaine Boël, sans profession, divorcée de Monsieur Noël Urvoas à Carson City (Etats Unis d'Amérique) aux termes d'un acte de vente de gré à gré reçu par le notaire Léon Raucent ayant résidé à Wavre le vingt sept février mil neuf cent soixante neuf, transcrit au second bureau des hypothèques à Nivelles le vingt six mars suivant volume 461 numéro 8.

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 - Katholiek Universiteit te Leuven, a transféré avec d'autres au profit de l'Université Catholique de Louvain, le bien mentionné ci-dessus.

Tous emphytéotes devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition, laquelle leur sera remise par la société comparante, après paiement intégral du prix, une photocopie de l'acte d'acquisition sera remise à l'acquéreur emphytéote dans la quinzaine de la passation de son acte.

C O N D I T I O N S FIGURANT DANS LES TITRES ANTERIEURS.

Il résulte de l'acte reçu par le notaire Léon Raucent à Wavre le douze juillet mil neuf cent septante deux, acte de division du lotissement Biereau Sud-Est, que le permis de lotir prévu à l'article 44 nouveau de la loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux, a été approuvé par le Collège Echevinal de la Commune d'Ottignies en sa séance du dix mai mil neuf cent septante deux.

L'acte précité de division reçu par le notaire Léon Raucent à Wavre le douze juillet mil neuf cent septante deux, précise que le bien a fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement numéro deux approuvé par arrêté royal du quinze mars mil neuf cent septante deux et

ce permis de lotir a été délivré à charge de se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement et aux règles de lotissement jointes.

....."CHAPITRE SEPT: Cession par le lotisseur à la commune d'Ottignies, des voiries et parkings:

En date du douze mai mil neuf cent septante deux, Monsieur Michel WOITRIN, a signé une promesse de cession en faveur de la commune d'Ottignies, des assiettes des futures voiries communales prévues au plan particulier d'aménagement numéros un et deux ainsi que des assiettes de parkings à aménager par la commune.

Cette promesse contient notamment ce qui suit :
"L'Université Catholique de Louvain s'engage à n'effectuer, dans le tréfond dont elle demeure propriétaire ainsi qu'au dessus de la voirie et des parkings aucun travail sans en avoir préalablement averti la commune, qui aura le droit de s'y opposer si elle justifie du danger, du dommage ou des entraves que ce travail ou son mode d'exécution pourrait occasionner en ce qui concerne la voirie et les parkings, leur usage et l'exercice des pouvoirs de gestion ou de police de la commune à leur égard, ce sans préjudice des objections et prescriptions d'ordre urbanistique que la commune formulerait."

"Et elle s'engage à imposer la même obligations à tous cessionnaires de droits réels sur ce tréfonds et à tous bénéficiaires d'un droit de construire au dessus de la voirie ou des parkings."

... "L'exécution de ces engagements est subordonnée à l'engagement par la commune :

1° De ne réclamer aucune indemnité ou redevance en contre partie de l'octroi des autorisations et - ou concession de voirie, demandé par l'Université Catholique de Louvain pour l'équipement et l'aménagement de son campus et que la commune estimera pouvoir accorder;

2° En cas de désaffectation totale ou partielle de la voirie, la rétrocession prévue par l'article 29 de la loi du dix avril mil huit cent quarante et un sur les chemins vicinaux, se fera gratuitement au profit de l'Université Catholique de Louvain, sauf si la désaffectation résulte d'une modification du tracé.

L'acte constitutif d'emphytéose reçu par le notaire Philippe Jentgès à Wavre le mil neuf cent septante cinq, contient les stipulations suivantes :

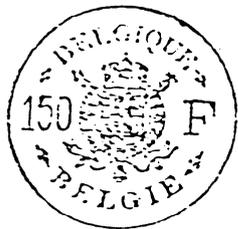
ARTICLE UN: Objet du contrat:

1-1 Le propriétaire constitue au profit de l'emphytéote qui accepte un droit d'emphytéose, conformément à la loi du dix janvier mil huit cent vingt quatre.

1-2 Le droit ci-avant décrit est accordé sur le bien suivant :

COMMUNE D'OTTIGNIES

Dans la parcelle cadastrée section B numéros 111 A partie et 81 B partie, portant la référence Lot numéro quatre cent quinze dans le plan de lotissement



W 4897

DEUXIEME FEUILLET

79

Biereau Sud-Est : un terrain d'une contenance d'après mesurage de trente huit ares trente sept centiares sept dixmilliaires dont question ci-dessus.

1-2 Le terrain ci-dessus décrit est destiné à la construction de logements, telle que définie aux règles de lotissement annexées à l'acte de division dont question sub 6.5.4.

Tel que défini aux règles de lotissement annexées à l'acte de division mieux précisé à l'article 6.5.4.

1-3 Le terrain décrit ci-dessus fait partie du site universitaire de Louvain La Neuve.

L'emphytéote déclare bien connaître la destination du site et les dispositions de la loi du vingt quatre juillet mil neuf cent soixante neuf, relative au financement de l'acquisition des terrains par l'Université Libre de Bruxelles et par l'Université Catholique de Louvain, publiées au Moniteur Belge le vingt trois septembre mil neuf cent soixante neuf.

1-4 Le propriétaire se réserve d'utiliser le fonds aux fins d'aménagement du site, et ce sans préjudice

1-5 L'emphytéote accepte dès à présent que les voiries piétonnes prévues au plan de lotissement ci-joint puissent être éventuellement modifiées en raison des modifications du nombre et - ou de la contenance des lots.

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

ARTICLE DEUX: Durée du contrat

2.1 Le présent contrat prend cours le jour de sa signature.

2.2. Il prend fin:

2.2.1. de plein droit après septante cinq ans adapté à dater du q u i n z e s e p t e m b r e mil neuf cent septante six, date pour laquelle l'emphytéote s'est engagé à avoir terminé les constructions visées en 3.1. ci-dessous.

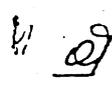
2.2.2. Ou à quel que moment que ce soit si les constructions dont il est question à l'article 3.1. ci-dessous, ne sont pas affectées à l'une des destinations prévues par l'article 4 de la loi du vingt quatre juillet mil neuf cent soixante neuf, ~~née~~ relative au financement et à l'acquisition des terrains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

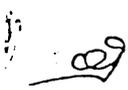
2.2.3. Ou à quel que moment que ce soit si l'emphytéote modifie sans l'accord préalable et écrit du propriétaire, la destination du bien précisée aux articles 1 et 3 du présent contrat.

ARTICLE TROIS: Droits et obligations de l'emphytéote:

3/1 Sur le terrain décrit à l'article UN ci-dessus, l'emphytéote construira à ses frais, des immeubles conformément à la destination prévue à l'article un2 ci-dessus.

L'emphytéote prend à sa charge les risques,

// dice pour l'immeubles et plantations de l'emphytéote:
// 

/°° par l'emphytéote


et dommages éventuels nés de la nature ou de configuration du terrain et du sous-sol de la parcelle, objet du présent contrat.

L'emphytéote s'engage à avoir terminé ses constructions pour le quinze septembre mil neuf cent septante six sauf prolongation de ce délai par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure.

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

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

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

A l'indice cent (septembre mil neuf cent septante et un) le canon est de six francs le mètre carré soit pour trois mille huit cent trente sept mètres carrés sept décimètres carrés, une somme de vingt trois mille vingt deux francs.

Il est payable anticipativement le premier février de chaque année et pour la première fois dans les huit jours des présentes pour un montant de dix huit mille cent soixante neuf francs couvrant la période de ce jour au trente et un janvier prochain inclus.

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

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

A défaut d'accord entre les parties sur le mode de calcul de cette évolution, chacune d'elle pourra saisir le Juge de Paix en vue de faire statuer sur ses prétentions.

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

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

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



W 48922

TROISIEME FEUILLET

29
4

d'assurance pris conformément aux obligations.

3.7. L'emphytéote est responsable des entreprises qu'il charge de tous travaux à réaliser sur son terrain. Il veillera en conséquence à imposer aux entrepreneurs les obligations suivantes :

3.7.1. 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.

3.7.2. Clôture:

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

3.7.3. 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 autre formalité, 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 francs pour cent l'an jusqu'au paiement complet, outre les frais de justice et intérêts judiciaires s'il y a lieu.

3.7.4. Nettoyage de chantier.

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

3.7.5. 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 18, 19, 20 et 29 du chapitre II consacré à la propreté et à l'hygiène de la voirie.

ARTICLE QUATRE - INFRASTRUCTURES

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

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

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

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

ARTICLE CINQ - ACCESSION

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

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

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

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

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

ARTICLE SIX - STIPULATIONS DIVERSES

6.1. Garantie:

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

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

6.3. Imposition

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



027688 M

QUATRIEME FEUILLET

9 3

6.4. Empiètement - Usurpation.

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

6.5. Urbanisme

6.5.1. Déclarations

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

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

6.5.2. Plan d'aménagement

Le propriétaire déclare que le bien prédécrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du quatorze mars mil neuf cent septante deux.

Ce plan particulier d'aménagement portant le numéro deux est intitulé: "Zone Biereau Sud-Est".

6.5.3. Permis de lotir

Le propriétaire déclare encore que le bien ci-avant décrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un permis de lotir approuvé par le Collège Echevinal de la commune d'Ottignies en sa séance du dix mai mil neuf cent septante deux.

6.5.4. Acte de division

L'acte de division imposé par l'article 57 paragraphe 6 nouveau de la dite loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux a été reçu par le notaire Léon Raucant ayant résidé à Wavre le douze juillet mil neuf cent septante deux, transcrit au second bureau des hypothèques de Nivelles le premier septembre suivant, volume 809, numéro 10.

A cet acte de division sont notamment annexés, outre divers plans, le permis de lotir, les prescriptions applicables au lotissement dont fait partie le bien prédécrit.

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

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

Le propriétaire attire particulièrement l'attention de l'emphytéote sur certaines stipulations contenues au dit acte de division et dont question à l'article 14 ci-après.

6.5.5. Constructions

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

ARTICLE SEPT - EXPROPRIATION

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

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

ARTICLE HUIT - TAXE DE RECUPERATION - INFRASTRUCTURES

Le propriétaire précise que le règlement taxe de la commune d'Ottignies en matière d'infrastructure ne sera pas applicable à l'emphytéote en ce qui concerne les frais de création de la voirie et des équipements tels que ceux ci sont actuellement prévus au plan d'aménagement dont question à l'article 6.5.2. la commune ayant décidé d'y déroger pour autant que le propriétaire assure le financement de l'annuité représentant la part contributive de tous les emphytéotes dans le coût de ces travaux.

En contrepartie de cette exonération, l'emphytéote versera au propriétaire la somme de deux millions quarante deux mille francs représentant sa participation forfaitaire aux frais d'infrastructures.

Cette participation doit être payée en vingt annuités. La première échéance se payant ce jour pour un montant de nonante mille trois cent cinquante neuf francs représentant conventionnellement la période du quinze septembre mil neuf cent septante cinq au trente et un janvier mil neuf cent septante six. Le solde sera payable le premier février de chaque année, suivant le tableau ci-annexé.

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

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

Tous emphytéotes sont subrogés dans tous les droits et obligations résultant des dites stipulations.

Etant fait observer qu'en cas de cession à titre gratuit ou à titre onéreux, d'un élément privatif composant l'ensemble immobilier régi par les présentes, l'université Catholique de Louvain devra être informée par lettre recommandée de la cession intervenue et des nom et adresse des nouveaux bénéficiaires du droit d'emphytéose, les cédants ne pouvant être déchargés de leurs obligations envers l'Université Catholique de Louvain sans l'accomplissement de cette formalité.



W 4897

CINQUIÈME FEUILLET

11 21

Cet exposé étant fait, la société comparante déclare établir comme suit le statut immobilier des constructions qu'elle fera ériger sur le terrain prédécrit ayant fait l'objet de la concession d'emphytéose.

Ce dernier terrain figuré au plan ci-annexé n'étant pas la propriété des emphytéotes, la société comparante le soumet au régime de la copropriété et indivision forcée pour toute la durée de l'emphytéose.

ANALYSE DES PLANS

Les plans de l'ensemble immobilier régi par les présentes ont été dressés par les architectes et urbanistes tous inscrits au tableau de l'ordre: Marc de Viisscher, Thierry Lamy, Luc le Clercq, Dominique Montariol, Alain Smeets et Philippe Toussaint, dont les bureaux sont installés à Auderghem, rue de la Moline, 42.

Le permis de bâtir suivant ces plans a été accordé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune d'Ottignies en séance du dix juin mil neuf cent septante cinq.

XX
ce permis de bâtir a été accordé à la société comparante sous la condition de respecter les prescriptions du lotissement et du plan particulier d'aménagement de la Zone Biereau Sud-Est.

Le plan UN portant le numéro OOB figure le plan d'implantation de l'ensemble immobilier régi par les présentes et se trouvant rue de la Sarriette, Place de la Saugue et rue de la Citronnelle.

Le plan DEUX numéroté O.1A figure le plan de situation de l'ensemble immobilier et le plan des égouts.

Le plan TROIS portant le numéro O2 figure les sous-sols de la partie deux composée uniquement d'éléments de parties communes générales; on y remarque l'escalier et sa cage, le local de détente ~~sa~~, le local haute tension et le local de la chaufferie avec tous les éléments qui s'y trouvent.

Le plan QUATRE portant le numéro O3A figure le niveau du rez-de-chaussée de la partie un.

On y remarque des parties communes générales étant l'escalier et sa cage, le local container avec sa porte grille, le local vélos et poussettes, les gaines de ventilation et de fumée.

Des parties privatives ci-après décrites :

A) Sept chambres d'étudiants numérotées un - 001 à 1- 007.

Chacune de ces sept chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, sa fenêtre et son lavabo;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formées par deux water-closet, un local douche, une salle de séjour avec cuisine et son équipement., un extincteur.



W 48926

SIXIEME FEUILLET

19

- B) Sept chambres numérotées 3-001 à 3-007 inclus.
Chacune de ces sept chambres comporte :
 - a) En propriété privative et exclusive:
La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et sa fenêtre;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
 - 1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;
 - 1. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formée par deux water-closet, un local douche, une salle de séjour avec cuisine et son équipement, un extincteur.
 - C) Les car-ports numérotés 1 - 2 et 3.
Chacun de ces car-ports comporte :
 - a) En propriété privative et exclusive:
Le car-ports proprement dit tel que le dit local figure au plan ici analysé;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
Le car-ports 1 comporte DIX/dixmillièmes des parties communes générales, les car-ports 2 et 3 comportent chacun ONZE/dixmillièmes des parties communes générales.
 - D) Le studio UN à front de la rue de la Citronelle comporte :
 - a) En propriété privative et exclusive:
L'entrée extérieure, un studio, cuisine et son équipement et salle de bains; water-closet, douche, lavabo;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
NONANTE/dixmillièmes des parties communes générales.
 - E) Le studio TROIS à front de la rue de la Citronelle dénommé au règlement de copropriété LS2, comportant :
 - a) En propriété privative et exclusive:
Entrée rue de la Citronelle, studio, cuisine avec son équipement, salle de bains avec water-closet, douche et lavabo;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
NONANTE/dixmillièmes des parties communes générales.
- Le plan CINQ portant le numéro 04A figure le rez-de-chaussée de la partie deux.
- On y remarque : des parties communes générales, étant l'escalier avec sa cage, un local vélos-poussettes, un local container voirie, les trappes vers chaufferie, grilles de soupiraux de ventilation, gaines de ventilation et de fumée, le passage pour voitures et les trottoirs.
- Des parties privatives étant :
- A) Les car-ports numérotés 4, 5, 6, 7, et 8 comportant chacun :
 - a) En propriété privative et exclusive:
Le car-port proprement dit, local tel qu'il est figuré au plan ici analysé;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
Le car-port 4 comporte DIX/dixmillièmes des parties communes générales;
- Les car-ports 5, 6, 7 et 8 comportent chacun ONZE/dixmillièmes des parties communes générales;

B) Un ensemble de huit chambres d'étudiants numérotées 5-001 à 5-008 inclus.

Chacune de ces huit chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par : porte d'entrée, dégagement des chambres, un local douche, deux water-closet, une salle de séjour avec cuisine et son équipement, un extincteur.

C) Un studio à front de la rue de la Citronelle où il porte le numéro sept dénommé au règlement de copropriété MS1 et comportant :

a) En propriété privative et exclusive:

Porte d'entrée donnant sur la rue de la Citronelle, living, cuisine et son équipement, salle de bains avec water-closet, douche et lavabo;

b) En copropriété et indivision forcée:

CINQUANTE SIX/dixmillièmes des parties communes générales.

D) Les studios QUATRE et CINQ place de la Sauge, n°4-5 numérotés MS2 et MS3 au règlement général de copropriété, chacun de ces deux studios comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

Porte d'entrée place de la Sauge, studio, cuisine avec son équipement, salle de bains avec water-closet, douche et lavabo;

b) En copropriété et indivision forcée:

NONANTE/dixmillièmes des parties communes générales.

Le plan SIX numéroté 05A figure le niveau de rez-de-chaussée de la partie trois.

On y remarque des parties communes générales :

Un emplacement container poubelle, les escaliers et leurs cages, le passage piéton, remise pour vélos et poussettes, les gaines de ventilation et de fumée;

Des parties privatives étant :

A) Les car-ports 9, 10 et 11 comportant chacun :

a) En propriété privative et exclusive:

Le car-port proprement dit tel qu'il est figuré au plan ci-annexé;

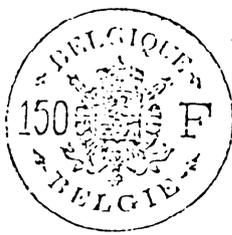
b) En copropriété et indivision forcée:

Les car-ports 9 et 10 comportent chacun ONZE/dixmillièmes des parties communes générales; le car-port 11 comporte DIX/dixmillièmes des parties communes générales.

B) Un ensemble de huit chambres d'étudiants numérotées 8-001 à 8-008 inclus; chacune de ces huit chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;



W 48923

SEPTIEME FEUILLET

181

- b) En copropriété et indivision forcée:
 - 1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;
 - 2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par la porte d'entrée, le dégagement des chambres, un local douche, deux water-closet, une salle de séjour avec cuisine et son équipement et un extincteur.
- C) Les car-ports numérotés 12, 13, 14 et 15 comportant chacun :
 - a) En propriété privative et exclusive:
Le car-port proprement dit tel qu'il est figuré au plan ci-annexé;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
ONZE/dixmillièmes des parties communes générales.
- D) Les studios rue de la Sarriette, 6 dénommé au règlement de copropriété NS2 et rue de la Sarriette, 2, dénommés au règlement de copropriété NS3, comportant chacun :
 - a) En propriété privative et exclusive:
La porte d'entrée, le studio, la cuisine avec son équipement, la salle de bains avec water-closet, lavabo et douche;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
SOIXANTE SEPT/dixmillièmes des parties communes générales.
- E) Le studio situé place de la Sauge, 6 dénommé au règlement général de copropriété NS1 comportant :
 - a) En propriété privative et exclusive:
Porte d'entrée place de la Sauge, studio, la cuisine avec son équipement, la salle de bains avec water-closet, lavabo et douche;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
CINQUANTE SIX/dixmillièmes des parties communes générales.
Le plan sept portant le numéro 06A figure le plan de l'étage un dans la partie un.
Ce plan figure : des parties communes générales étant: l'escalier et sa cage, le palier commun, les gaines de ventilation et de fumée.
Des parties privatives étant :
A) Un ensemble de sept chambres portant la numérotation 1-101 à 1-107 inclus:
Chacune de ces sept chambres comporte :
 - a) En propriété privative et exclusive:
La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;
 - b) En copropriété et indivision forcée:
 - 1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;
 - 2. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formées par la porte d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche, un extincteur, une salle de séjour avec cuisine et son équipement.

B) Un ensemble de sept chambres numérotées 3-101 à 3-107 inclus comportant chacune :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formées par la porte d'entrée, dégagement des chambres, deux water-closet, un local, douche, un extincteur, une salle de séjour avec cuisine et son équipement.

C) La partie inférieure de deux appartements duplex à quatre chambres numérotée 5-101 et 5-102 rue de la Sarriette comportant chacun :

a) En propriété privative et exclusive:

Au niveau du premier étage: un grand living, une cuisine avec son équipement, la porte d'entrée avec sas et une remise et un escalier intérieur menant au deuxième étage;

Au deuxième étage les éléments suivants figurant au plan 09A ci-après analysé, soit l'arrivée de l'escalier intérieur, le dégagement des caves, une remise, un water-closet, une salle de bains avec lavabo et ~~bain~~ et quatre chambres numérotées de 1 à 4 inclus;

b) En copropriété et indivision forcée:

DEUX CENT TRENTE ET UN/dixmillièmes des parties communes générales;

Le plan huit numéroté 07A figure le niveau du premier étage de la partie deux.

On y remarque: des parties communes générales étant l'escalier avec sa cage et les paliers communs; deux remises extérieures, les coursives, les gaines de ventilation et de fumée;

Les éléments privatifs suivants :

A) Un ensemble de huit chambres d'étudiants dénommé 5-101 à 5-108 inclus comportant chacune ;

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, une douche et un extincteur ~~et~~

B) Deux appartements duplex à quatre chambres, dénommés 5-103 rue de la Sarriette, portant la dénomination au règlement général de copropriété de MA11 et 5-109 rue de la Citronelle, portant au règlement de copropriété la dénomination de M.A.I.2.

Chacun de ces deux appartements duplex comporte :

/°° baignoire..

W 2

≠ une salle de séjour et une cuisine avec son équipement..

W 2

a) En propriété privative et exclusive:

Au niveau du premier étage: la porte d'entrée, sa remise, un grand living avec cuisine et son équipement, escalier intérieur menant vers le deuxième étage;

Au niveau du deuxième étage: (ces éléments étant figurés sur le plan 10A): l'arrivée de l'escalier intérieur, et le palier, le dégagement des caves, un water-closet, une salle de bain avec deux lavabos et une baignoire et les chambres numérotées un, deux, trois et quatre.

b) En copropriété et indivision forcée:

DEUX CENT VINGT/dixmillièmes des parties communes générales.

C) Les appartements duplex à quatre chambres situés rue de la Citronelle et dénommés 5-110 (M.A.13.) et 5-111 dénommé M.A.14., comportant chacun :

a) En propriété privative et exclusive:

Au niveau du premier étage: la porte d'entrée vitrée donnant sur la coursive partie commune générale, une remise, grand living avec cuisine et son équipement, escalier intérieur menant au deuxième étage;

Au niveau du deuxième étage, ces éléments étant figurés au plan 10A ci-après analysé: l'arrivée de l'escalier intérieur, le dégagement des chambres, le palier et une remise, un water-closet, une salle de bain avec lavabo et baignoire, les chambres numérotées un, deux, trois et quatre;

b) En copropriété et indivision forcée:

DEUX CENT TRENTE ET UN/dixmillièmes des parties communes générales.

Le plan NEUF numéroté 08A figure le plan du premier étage de la partie 3.

On y remarque des parties communes générales étant: les escaliers, les gaines de ventilation et de fumée.

Des parties privatives étant :

A) Un ensemble de huit chambres numérotées 8-101 à 8-108 inclus; chacune de ces chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales

2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche et un extincteur; une salle

B) Les appartements duplex à quatre chambres dénommés 8-109 (N.A.1.) à front de la rue de la Sariette et 5-112 (N.A.2) rue de la Citronelle, 4-101 (N.A.3) et 4-102 (N.A.4) comportant chacun:

- A) En propriété privative et exclusive:

Au niveau du premier étage: porte vitrée d'entrée, sas et remise, cuisine avec son équipement et grand living où se trouve l'escalier intérieur menant au deuxième étage;



489201

MINISTRE ENQUILLET



de séjour et u-
cuisine avec
son équipement;



Au deuxième étage: les éléments privatifs ci-après décrits au plan 11A analysé plus loin étant: l'arrivée de l'escalier venant du premier étage, le dégagement des caves, un water-closet, une salle de bain avec deux lavabos et une baignoire et les chambres numérotées un, deux, trois et quatre;

b) En copropriété et indivision forcée:

DEUX CENT VINGT/dixmillièmes des parties communes générales.

Le plan DIX numéroté 09A figure le deuxième étage de la partie un :

On y remarque: des parties communes générales étant: l'escalier extérieur menant au palier commun, les gaines de ventilation et de fumée;

Des parties privatives étant :

A) Un ensemble de sept chambres à front de la rue de la Sarriette, numérotées 1-201 à 1-207.

Chacune de ces sept chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, un water-closet, un local douche, une salle de séjour et cuisine avec son équipement.

B) Un ensemble de sept chambres numérotées 3-201 à 3-207 inclus; chacune de ces sept chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche et un extincteur/°

C) La partie supérieure des appartements duplex à quatre chambres numérotées 5-101 et 5-102 dont la description a été faite lors de l'analyse au plan 06 du premier étage.

Le plan 11 (ONZE) numéroté 10A figure le niveau du deuxième étage de la partie deux.

On y remarque : des parties communes générales étant l'escalier avec sa cage et les gaines de ventilation et de fumée;

Des parties privatives étant :

A) Un ensemble de huit chambres numérotées 5-201 à 5-208 inclus; chacune de ces huit chambres à front de la rue de la Citronelle comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

° Une salle de séjour et une cuisine avec son équipement;

② 4

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenetre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par la dégagement porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche et un extincteur, une salle de séjour et la cuisine avec son équipement.

B) La partie supérieure des appartements duplex à quatre chambres numérotés 5-103 et 5-109 analysés au plan sept du niveau premier étage;

C) La partie supérieure des appartements duplex à quatre chambres numérotés 5-110 et 5-111; ces deux appartements étant décrits avec leur partie inférieure lors de l'analyse du plan 07A.

Le plan DOUZE numéroté 11A figure le plan du deuxième étage de la partie trois.

On y remarque :

Des parties communes générales étant: l'escalier et sa cage, les gaines de ventilation et de fumée;

Des parties privatives étant :

A) A front de la rue de la Sarriette un ensemble de huit chambres numérotées 8-201 à 8-208 inclus; chacune de ces huit chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenetre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche et un extincteur; une salle de séjour et une cuisine avec son #/

B) La partie supérieure des appartements duplex à quatre chambres numérotés 8-109 - 5-112 d'une part et 4-101 et 4-102 d'autre part, la partie inférieure de ces appartements duplex étant décrite lors de l'analyse du plan 08A figurant le premier étage de cette partie trois, chacun de ces quatre appartements duplex comportant :

a) En copropriété et indivision forcée:

DEUX CENT VINGT/dixmillièmes des parties communes générales.

Le plan TREIZE numéroté 12A figure le niveau du troisième étage de la partie un.

On y remarque :

Des parties communes générales étant: l'escalier extérieur avec les coursives et paliers communes, les gaines de ventilation et de fumée;

Des parties privatives étant :

A) Un ensemble de sept chambres numérotées 1-301 à 1-307 inclus; chacune de ces sept chambres comporte:



W 489200

NEUVIEME FEUILLET

Handwritten initials and a checkmark.

#/ équipement...

Handwritten initials and a checkmark.

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche, un extincteur, une salle de séjour et une cuisine avec son équipement.

B) Un ensemble de sept chambres numérotées 3-301 à 3-307 inclus; chacune de ces chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN SEPTIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, les dégagements des chambres, deux water-closet, un local douche, un extincteur une salle de séjour avec une cuisine et son équipement.

C) Les appartements duplex à trois chambres numérotés 5-301 et 5-302 comportant :

a) En propriété privative et exclusive:

Une porte vitrée d'entrée, sas et remise, une cuisine avec son équipement et un grand living avec escalier intérieur menant au niveau du quatrième étage;

Au niveau du quatrième étage, ces éléments étant figurés au plan 15A ci-après analysé : l'arrivée de l'escalier et le dégagement des chambres, un water-closet, une salle de bains avec lavabo et baignoire, les chambres un et deux sans lavabo et la chambre trois avec lavabo;

b) En copropriété et indivision forcée:

DEUX CENT-QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales;

Le plan QUATORZE numéroté 13A figure le niveau du troisième étage de la partie deux.

On y remarque des parties communes générales étant l'escalier extérieur avec sa cage, deux remises extérieures et les coursives, les gaines de ventilation et de fumée;

Des parties privatives étant :

A) Un ensemble de huit chambres numérotées 5-301 à 5-308 inclus; chacune de ces huit chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par la porte vitrée d'entrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche et un extincteur, une salle de séjour et cuisine avec son équipement.

B) Les appartements duplex à trois chambres numérotés 5-303 rue de la Sarriette, 5-309 / 5-310 / et 5-311 à front de la rue de la Citronelle.

Chacun de ces appartements duplex comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

Au niveau du troisième étage: porte vitrée d'entrée, sas et remise, cuisine avec son équipement, living avec escalier intérieur menant au niveau du quatrième étage;

Au niveau du quatrième étage: les éléments privatifs ci-après se trouvant figurés au plan 16A plus amplement décrit plus loin étant: l'arrivée de l'escalier intérieur, le dégagement des chambres, un water-closet, une salle de bains avec lavabo et baignoire, les chambres un et deux sans lavabo et la chambre trois avec lavabo,

b) En copropriété et indivision forcée:

DEUX CENT QUATRE/dixmillièmes des parties communes générales en ce qui concerne les appartements numérotés 5-310 (M.A.33) et 5-311 (M.A.34) et CENT NONANTE TROIS/dixmillièmes en ce qui concerne les appartements 5-303 (M.A.31) et 5-309 (M.A.32).

Le quinzième plan numéroté 14 A figure le niveau du troisième étage de la partie trois.

On y remarque :

Des parties communes générales étant : l'escalier et sa cage; les gaines de ventilation et de fumée; et une partie de toiture où se trouve l'appareil de ventilation aspirateur statique.

Des parties privatives étant :

A) Un ensemble de huit chambres numérotées 8-301 à 8-308 inclus.

Chacune de ces huit chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

La chambre proprement dite avec sa porte, son lavabo et son chassis de fenêtre;

b) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE CINQ/dixmillièmes des parties communes générales;

2. UN HUITIEME des parties communes spéciales formées par la porte d'entrée vitrée, le dégagement des chambres, deux water-closet, un local douche, un extincteur; un living avec la cuisine et son équipement.

B) Deux appartements duplex, l'un à front de la rue de la Sarriette numéroté 8-309, l'autre rue de la Citronelle numéroté 5-312.

Chacun de ces duplex à trois chambres comporte :

a) En propriété privative et exclusive:

Au niveau du troisième étage: la porte vitrée d'entrée, un sas et une remise, une cuisine avec son équipement, living avec escalier intérieur menant au quatrième étage;

Au quatrième étage: les éléments privatifs figurés au plan 17A ci-après analysé, étant: l'arrivée de l'escalier intérieur et le dégagement des chambres, un water-closet,



1001 M

DIXIEME FEUILLET

19 /

une salle de bains avec lavabo et baignoire, la chambre deux avec lavabo, les chambres un et trois sans lavabo.

Le seizième plan porte le numéro 15A et figure le quatrième étage de la partie un.

On y remarque :

Des parties communes générales étant une partie de la toiture avec son système de ventilation et d'aspirateur statique et les lanternaux d'accès;

Des parties privatives étant : la partie supérieure des appartements duplex à trois chambres numérotés 5-301 et 5-302, l'analyse et la description de ces deux appartements duplex ayant été faite lors de la description du plan du troisième étage de la partie un.

Le dix septième plan portant le numéro 16A figure le quatrième étage de la partie deux.

On y remarque :

Des parties communes générales étant une partie de toiture avec la cheminée de chauffage, la ventilation et aspirateur statique et le lanterneau ouvrant, ainsi que les gaines de ventilation et de fumée;

Des parties privatives étant : la partie supérieure des duplex à trois chambres portant les numéros 5-303 / 5-309 / 5-310 / 5-311.

La description de ces appartements duplex à trois chambres a été faite lors de l'analyse du plan du troisième étage de la partie deux.

Le dix huitième plan numéroté 17A figure le quatrième étage de la partie trois.

On y remarque :

Des parties communes générales étant la toiture avec son système de ventilation et aspirateur statique, lanterneau ouvrant, escalier et gaines de ventilation et de fumée.

Des parties privatives étant : la partie supérieure des appartements duplex à trois chambres numérotés 8-309 et 5-312 dont la description totale a été faite au quinzième plan numéroté 14A et figurant le troisième étage du bâtiment trois.

Le dix neuvième plan numéroté 18A figure les coupes en AA et en BB;

Le vingtième plan numéroté 19A figure les coupes en CC, en DD, en EE et les façades arrières (coursives).

Le vingt et unième plan numéroté 20A figure les coupes en FF et en GG et les façades avants de la partie trois.

Le vingt deuxième plan numéroté 21A figure les façades arrières de la partie trois.

Le plan vingt trois numéroté 22A figure les façades avants de la partie deux.

Le vingt quatrième plan numéroté 23A figure les façades avants de la partie un.

Les cotes figurant sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre de renseignement.

Une différence de cinq pour cent, entre les mesures indiquées aux plans et les mesures réelles ne donnera lieu à aucune indemnité ni recours.

La société comparante se réserve le droit de modifier la construction d'un élément privatif jusqu'au jour de la cession par elle de l'emphytéose de cet élément; si des modifications importantes devaient être réalisées, elles seraient constatées par un plan joint à l'acte de cession.

Si la différence de cotation était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résiliation, mais donnera lieu au paiement d'une indemnité proportionnelle à la différence de cotation était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résiliation; mais donnera lieu au paiement d'une indemnité proportionnelle, à la différence entre les mesures indiquées aux plans, en tenant compte de la tolérance de cinq pour cent, et les mesures existantes après exécution des travaux.

Cette indemnité sera calculée par une simple règle de trois, ayant pour base le prix de cession d'emphytéose des locaux.

Les modifications qui seraient éventuellement apportées aux constructions ne pourront en rien compromettre la solidité de l'édifice.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRÉTÉ

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

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

Ce règlement général de copropriété oblige la société comparante, propriétaire originaire de tous les éléments privatifs et communs formant l'ensemble immobilier régi par les présentes, et il oblige ses successeurs et ayants causé et ayants droit à tous titres.

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

Les dispositions de ce statut sont immuables, sauf accord unanime des propriétaires, pris en assemblée générale de l'élément considéré, constaté par acte notarié et transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles.

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

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

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

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

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

CAHIER DES CHARGES

Des matériaux utilisés pour la construction.

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

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

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

La description des matériaux figurant le cas échéant sur les plans n'engage en aucun cas la société comparante.

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

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

PROGRAMME JURIDIQUE

La Société Anonyme, LA CENTRALE IMMOBILIERE, déclare être immatriculée sous le numéro 405.960.143 pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée. Les contrats souscrits par elle donnent lieu à l'application de cette taxe qui sera payée par les acquéreurs emphytéotes, sur le prix des constructions et au fur et à mesure du paiement de celles-ci.

Les amateurs d'appartements, studios, chambres ou

parkings, conclueront un contrat portant sur l'acquisition de constructions de l'élément privatif avec sa quote part dans les parties communes générales et spéciales, lesquelles constructions seront leur propriété; mais elles seront soumises au régime de l'emphytéose, résultant du contrat intervenu entre l'Université Catholique de Louvain et la société comparante.

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

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

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

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

Le transfert de la propriété des constructions s'opère au profit des acquéreurs au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux ou de leur incorporation à l'immeuble en cours de construction et le transfert des risques visés par les articles 1.788 et 1.789 du Code Civil, ne peut s'opérer avant la réception provisoire des éléments privatifs, la société comparante devant s'exonérer de ces risques par l'assurance de l'immeuble pendant la durée de la construction.

La responsabilité décennale faisant l'objet des articles 1.792 et 2.270 du Code Civil, est due par la société comparante au même titre que par les architectes et entrepreneurs et pour la même durée (article 6 de la loi).

Après la livraison et sous réserve des dispositions légales précitées, traitant de la question, la société comparante n'est plus tenue des vices apparents conformément à l'article 1.642 du Code Civil. Elle reste néanmoins tenue des vices cachés conformément à l'article 1.643 du Code Civil; toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'elle reçoit elle même des entrepreneurs.

Sol, gros oeuvre, toiture: dix ans.

Pierres de revêtements: six ans.

Plomberie, électricité, et pavement thermostatique: un an.

Les autres corps de métier: six mois.

Ces différentes garanties prennent cours à dater de la réception provisoire et en cas de refus de l'acquéreur de procéder à cette réception à dater de l'envoi de la lettre recommandée, l'invitant à procéder à cette réception (confirmée par sommation d'huissier (article 2, paragraphe 2

11 9

de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un).

Il va de soi que la garantie de la société comparante, dès que la simple prise de possession a eu lieu ne s'étend en aucun cas à la responsabilité civile que le propriétaire emphytéote pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que lui même, les visiteurs ou toutes autres personnes auraient subis, par suite de défauts, qui auraient pu survenir à la construction.

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

En outre, pendant la construction et après livraison et/ou prise de possession, la société comparante n'encourt aucune responsabilité quelconque, du chef d'accidents corporels ou matériels aux copropriétaires emphytéotes, leurs ayants droit ou toutes autres personnes de leur entourage ou de leurs relations; en conséquence les propriétaires emphytéotes auront à se couvrir pour ces divers risques auprès des compagnies d'assurances.

La société comparante a conclu avec un entrepreneur agréé une convention pour la construction de l'immeuble aux termes de laquelle la CENTRALE IMMOBILIERE bénéficie de la garantie d'achèvement telle qu'elle est organisée par la loi pour les entrepreneurs agréés; elle subroge dans ses droits les propriétaires emphytéotes acquéreurs d'éléments de l'ensemble créé par les présentes.

La Centrale Immobilière promoteur non entrepreneur ne peut bénéficier du régime de l'agrément et fournir elle-même cette garantie; dans leur acte d'acquisition les acquéreurs emphytéotes, devront renoncer expressément à la garantie du promoteur, bénéficiant comme indiqué ci-dessus de celle de l'entrepreneur agréé.

DELAIS DE LIVRAISON - RETARDS - INDEMNITES

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier régi par les présentes commenceront le trente septembre mil neuf cent septante cinq, ~~pour se terminer le quinze septembre mil neuf cent septante six, sans prolongation de ce délai par suite de cas fortuits ou de force majeure,~~ ces travaux dans les parties privatives devront être terminés pour le quinze septembre mil neuf cent septante six au plus tard, sauf prolongation de ce délai par suite de

cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

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

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

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

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

REVISION DES PRIX

Les prix ont été fixés sur base des salaires et du coût des matériaux pratiqué au mois de mai mil neuf cent septante cinq.

Ces prix sont révisibles sur la base de la formule pratiquée par les Travaux Publics, la société comparante fixe les salaires et charges sociales forfaitairement à quarante pour cent du prix de la construction et les matériaux également à quarante pour cent, un montant de vingt pour cent du prix étant ainsi forfaitairement fixé conformément aux dispositions de la loi Breyné à ce sujet.

Cette révision se fera compte tenu des éléments fixés ci-dessus sur base des dispositions législatives en la matière.

P A I E M E N T S

Tous les paiements devront être effectués au compte de la Centrale Immobilière en la Banque Nagelmackers, aux époques convenues entre parties, dans la quinzaine de la présentation de la facture établie suite à la réalisation des travaux prévus par la convention d'acquisition.

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

En outre la société comparante aura le droit après un commandement resté infructueux durant trente jours, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts, soit de poursuivre la vente des biens

REVISIENS
FEUILLET

portant le nu
éro 655/2.414.
01-34.

Revoi approuvé

conformément aux dispositions du nouveau code judiciaire; après envoi d'une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, la société comparante pourra en outre prendre inscription sur les biens conformément à l'article trente six de la loi hypothécaire.

HYPOTHEQUE - REVENTE AVANT LIVRAISON

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

Si les l'acquéreur désire vendre ses droits emphytéotiques avant complet paiement du prix, il devra obtenir préalablement l'autorisation écrite de la société comparante; à défaut de cette autorisation, le cessionnaire et le cédant resteront tenus solidairement envers la société Centrale Immobilière et l'Université Catholique de Louvain, ainsi qu'il a été précisé ci-abant.

D'autre part, pour éviter un conflit avec l'administration de l'enregistrement, le propriétaire des droits emphytéotiques devra préalablement à la revente de ceux-ci, prendre la qualité d'immatriculé occasionnel en taxe sur valeur ajoutée en faisant la déclaration au bureau du contrôle de la taxe de son domicile et ce avant la conclusion de toute convention de revente, imposant à son acquéreur le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

A R B I T R A G E

En cas de contestation entre parties, le ou les différends, y compris ceux pour la solution desquels le Juge des référés est compétent, seront exclusivement réglés par arbitre unique, désigné et choisi par les deux parties de commun accord et à défaut d'accord désigné par le Président du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel l'immeuble est construit et ce à la requête de la partie la plus diligente.

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

La clause arbitrale ne s'applique pas aux demandes de paiement ou au cas de demande de résiliation du chef de non paiement, émanant de la société comparante qui conserve le droit de saisir les Tribunaux de ces demandes.

A S S U R A N C E S

Les premières assurances de l'immeuble (incendie, responsabilité civile et dégâts des eaux) seront contractées par la société comparante, pour le compte de la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de les continuer jusqu'à leur expiration, l'effet de ce contrat, étant d'

assurer gratuitement l'immeuble pendant toute la durée de la construction.

CHARGES COMMUNES ET PUBLIQUES

Les acquéreurs bénéficiaires du droit d'emphytéose devront payer et supporter les charges communes afférentes à leurs biens, dès que les locaux seront en état d'être occupés conformément à leur destination.

Ils supporteront les charges publiques afférentes à leur bien, dès la passation de l'acte notarié pour autant que celles-ci soient exigibles.

R E C E P T I O N S

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

Les éléments privatifs, avec le cas échéant leur quote part dans les parties communes spéciales, devront être réceptionnés avant toute prise de possession; à cet effet, l'acquéreur sera convoqué par la CENTRALE IMMOBILIERE par lettre recommandée, à la poste; l'acquéreur pourra se faire accompagner par son expert ou architecte.

Le procès-verbal de réception sera dressé en double exemplaires et constatera le cas échéant les malfections, les manquements 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 et dans ce cas la réception sera considérée comme définitive, sauf application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

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

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

Ne peuvent être considérés comme entravant la réception provisoire le fait que certaines retouches restent à faire à certains éléments de l'immeuble, que des essais au chauffage central n'ont pu être exécutés, ceux-ci exigeant des conditions particulières de température etc.

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

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

+ A défaut de réponse dans la huitaine de l'envoi, rappel lui sera adressé...

QUATORZIEME
FEUILLET

≠ emphytéose,
compris celles
sées par la soc
comparante lors
la signature de
acte d'emphytéos

Ce procès-verbal vaudra réception avec les observations y formulées, l'architecte de l'immeuble ayant qualité pour agir au nom des copropriétaires, vu cette carence de leur délégué.

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COPROPRIETAIRES

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

1) Les frais, droits et honoraires résultant de la constatation constatation par acte notarié de leurs conventions;

2) La quote part dans les frais du présent acte de base calculée à raison de vingt francs par dixmillième, avec minimum de deux mille francs.

Ces frais donnent droit à une copie sur papier libre de l'acte de base.

3) Les suppléments de prix, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée, calculée sur les dits suppléments, le tout étant établis conformément aux conventions intervenues entre parties à ce sujet et sur la base des éléments figurant à ce sujet dans la loi et le présent acte de base.

4) La taxe sur la valeur ajoutée, calculée sur le prix des constructions;

5) Au titre de charges communes, les sommes dues à l'Université Catholique de Louvain, comme charges de l'

ELECTION DE DOMICILE

En vue de l'exécution des présentes la société comparante fait élection de domicile en son siège social 50, avenue Louise à Bruxelles.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles en l'étude.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme dit ci-dessus a signé avec nous, Notaire.

Approuvé la re
re de deux lign
trois chiffres
vingt quatre mo
nuls.

[Handwritten signature]

Enregistré *quatre* rôle(s) *comme* renvoi(s)
à Ixelles 1^{er} Bureau, le *vingt deux* juillet 1975
Vol 63 fol. 93 case 9

Reçu i *deux cent vingt cinq* francs

- 225 -

Le Receveur,

[Handwritten signature]

ROCHUS



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un ensemble immobilier, situé à Ottignie (Louvain la Neuve) quartier du Biereau, destiné à l'habitation des étudiants de l'Université de Louvain la Neuve, ensemble à ériger sur un terrain LOT 415, à front des ru de la Sarriette, de la Citrovelle et Place de la Sauge, c tenant en superficie : TRENTE HUIT ARES TRENTE SEPT CENT RES SEPT DIXMILLIARES :

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN :

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 immobilier de l'ensemble régi par le présent règlement, lequel statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de 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 dans la situation de l'ensemble immobilier.

ARTICLE DEUX :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble 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 détermine.

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.

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE DEUXIEME : STATUT DES BIENS

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE :

L'ensemble immobilier régi par les présentes compte des parties privatives, dont chacune appartient en propriété privative à un copropriétaire de l'ensemble régi par les présentes, la quote part de terrain accessoire de l'ensemble privatif restant la propriété de l'Université Catholique de Louvain.

PREMIER FEUILLET

10

que de Louvain, ainsi qu'il a été précisé dans l'acte de base et des parties communes générales ou spéciales dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'ensemble régi par les présentes et à chacun d'eux pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, studios, chambres et car-ports.

ARTICLE CINQ :

Le terrain assiette de l'ensemble régi par les présentes est soumis pendant le temps de l'emphytéose au régime de la copropriété et de l'indivision forcée restant la propriété de l'Université Catholique de Louvain.

Les parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes sont divisées en dix mille/dixmillièmes.

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

ARTICLE SIX :

Tableau indiquant les quotités dans les parties communes générales, jointes à chacun des éléments privatifs, composant l'ensemble immobilier régi par les présentes :

1°) Plan d'implantation 00 :

Les car-ports numérotés un-quatre et onze comportant chacun dix/dixmillièmes, ensemble trente/dixmillièmes des parties communes générales.....30/10.000

Les car-ports numérotés deux-trois-cinq-six-sept-huit-neuf-dix-douze-treize-quatorze et quinze soit douze car-ports de onze/dixmillièmes chacun, ensemble cent trente deux/dixmillièmes des parties communes générales.....132/10.000

2°) Premier élément : Batiment L

a) Plan 03 niveau du rez de chaussée:

Les chambres numérotées I/001-I/002-I/003-I/004-I/005-I/006 et I/007 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quinze/dixmillièmes.....315/10.000

Les chambres numérotées 3/001-3/002-3/003-3/004-3/005-3/006 et 3/007 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble pour les sept chambres trois cent quinze/dixmillièmes des parties communes générales.....315/10.000

Un studio, rue de la Citronelle I dénommé L.S.UN : nonante/dixmillièmes..... 90/10.000

Un studio, rue de la Citronelle 3 dénommé L.S.DEUX : nonante dixmillièmes..... 90/10.000

972/10.000

b) Plan 06 niveau du premier étage :
 Les chambres numérotées I/101-I/102-I/103
 I/104-I/105-I/106 et I/107 comportant chacune qua
 rante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent
 quinze/dixmillièmes..... 315/10.000

Les chambres numérotées 3/101-3/102-3/103
 3/104-3/105-3/106 et 3/107 comportant chacune qua
 rante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent
 quinze/dixmillièmes..... 315/10.000

Deux appartements duplex à quatre chambres
 numérotés 5/101 et 5/102, rue de la Sarriette, com
 portant chacun deux cent trente et un/dixmillièmes
 ensemble quatre cent soixante deux/dixmillièmes 462/10.000

c) Plan 09 niveau du deuxième étage :
 Sept chambres numérotées I/201-I/202-I/203
 I/204-I/205-I/206 et I/207 comportant chacune qua
 rante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quin
 ze/dixmillièmes..... 315/10.000

Sept chambres numérotées 3/201-3/202-3/203
 3/204-3/205-3/206 et 3/207 comportant chacune qua
 rante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quin
 ze/dixmillièmes..... 315/10.000

La partie à ce niveau des appartements du
 plex 5/101 et 5/102 dont question ci dessus

d) Plan 12 niveau du troisième étage :
 Sept chambres numérotées I/301-I/302-I/303
 I/304-I/305-I/306 et I/307 comportant chacune qua
 rante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quin
 ze/dixmillièmes..... 315/10.000

Sept chambres numérotées 3/301-3/302-3/303
 3/304-3/305-3/306 et 3/307 comportant chacune qua
 rante cinq/dixmillièmes, ensemble pour ces sept
 chambres trois cent quinze/dixmillièmes..... 315/10.000

Deux appartements à trois chambres, à la
 rue de la Sarriette numérotés 5/301 et 5/302, du
 plex comportant chacun deux cent quatre dixmilliè
 mes, ensemble quatre cent huit/dixmillièmes..... 408/10.000

e) Plan 15 niveau du quatrième étage :
 La partie à ce niveau des appartements du
 plex à trois chambres 5/301 et 5/302 précités

3°) Deuxième élément : Batiment M

a) Plan 04 : niveau du rez de chaussée :
 Un studio dénommé M.S.I, situé 7 rue de la
 Citronelle comportant cinquante six/dixmillièmes 56/10.000

Huit chambres numérotées 5/001-5/002-5/003
 5/004-5/005-5/006-5/007 et 5/008 comportant chacune
 quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soi
 xante dixmillièmes..... 360/10.000

Deux studios Numérotés M.S.Deux, 4 Place de
 la Sauge et M.S.Trois, 5 Place de la Sauge compor
 tant chacun cinquante/dixmillièmes, ensemble cent
 quatre vingt/dixmillièmes..... 180/10.000

b) Plan 07 : niveau du premier étage :
 Les appartements duplex quatre chambres rue
 de la Citronelle dénommés 5/110 (MAI3) et 5/111 (MAI4)

DEUXIEME FEUILLET



I4) comportant chacun deux cent trente et un dixmillièmes, ensemble quatre cent soixante deux/dixmillièmes.....462/IO.000

Huit chambres numérotées 5/IOI-5/IO2-5/IO3-5/IO4-5/IO5-5/IO6-5/IO7-5/IO8 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante/dixmillièmes.....360/IO.000

Deux appartements duplex à quatre chambres dénommé 5/IO9 (MAI2) rue de la Citronelle et 5/IO3 (MAII) rue de la Sarriette, comportant chacun deux cent vingt/dixmillièmes ensemble : quatre cent quarante/dixmillièmes.....440/IO.000

c) Plan IOA : niveau du deuxième étage:

La partie supérieure des quatre appartements duplex à quatre chambres ci dessus analysés

Huit chambres numérotées 5/20I-5/202-5/203-5/204-5/205-5/206-5/207 et 5/208 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante/dixmillièmes.....360/IO.000

d) Plan I3 : niveau du troisième étage:

Les appartements duplex à trois chambres dénommés 5/303 (MA3I) rue de la Sarriette et 5/309 (MA32) rue de la Citronelle, comportant chacun cent nonante trois/dixmillièmes, ensemble trois cent quatre vingt six/dixmillièmes.....386/IO.000

Huit chambres numérotées 5/30I-5/302-5/303-5/304-5/305-5/306-5/307 et 5/308 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes.....360/IO.000

Les appartements duplex à trois chambres numérotés 5/3IO (MA33) et 5/3II (MA34) à situé ~~à~~ la rue de la Citronelle comportant chacun deux cent quatre/dixmillièmes, ensemble quatre cent huit/dixmillièmes.....408/IO.000

e) Plan I6 : niveau du quatrième étage

Les quatre appartements duplex à trois chambres (partie supérieure) dont la partie inférieure se trouve au plan treize ci dessus analysé.

3°) Troisième élément : Batiment N

a) Plan 05 : niveau du rez de chaussée :

Un studio (NSI) Place de la Sauge 6 comportant cinquante six/dixmillièmes.....56/IO.000

Les studios (NS2) ~~Place de la Sauge 4 et /# (NS3) Place de la Sauge 6~~ comportant chacun soixante sept/dixmillièmes, ensemble cent trente quatre/dixmillièmes.....I34/IO.000

Huit chambres numérotées 8/00I-8/002-8/003-8/004-8/005-8/006-8/007 et 8/008 comportant chacune quarante cinq dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes.....360/IO.000

b) Plan 08 : niveau du premier étage:

Huit chambres numérotées 8/IOI-8/IO2-8/IO3-8/IO4-8/IO5-8/IO6-8/IO7 et 8/IO8 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes ensemble trois cent soixante /dixmillièmes.....360/IO.000

8.0I4/IO.000

/# rue de la Sarriette 6 et (NS3) rue la Sarriette 2,...

M 8

Les appartements à quatre chambres dé-
nommés 8/109 (NAI) rue de la Sarriette et 5/
II2 (N.A.2) rue de la Citronelle comportant
chacun deux cent vingt/dixmillièmes, ensemble
quatre cent quarante dixmillièmes.....440/10.000

°/° rue de la Sarriette

M
B

Les appartements duplex à quatre cham-
bres, ~~Place de la Sauge~~ dénommés 4/101 (N.A.3)
et 4/102 (N.A.4) comportant chacun deux cent
vingt/dixmillièmes, ensemble quatre cent qua-
rante/dixmillièmes.....440/10.000

c) Plan II/A : niveau du deuxième étage

Huit chambres numérotées 8/201-8/202-
8/203-8/204-8/205-8/206-8/207 et 8/208 compor-
tant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensem-
ble trois cent soixante dixmillièmes.....360/10.000

La partie supérieure des quatre appar-
tements duplex à quatre chambres, dont la par-
tie inférieure est figurée au plan 08.

d) Plan I4 : niveau du troisième étage

Huit chambres numérotées ~~8/301-8/302-~~
8/303-8/304-8/305-8/306-8/307 et 8/308 compor-
tant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensem-
ble trois cent soixante dixmillièmes.....360/10.000

Les appartements duplex à trois chambres
dénommés 8/309 (N.A.32) rue de la Sarriette et
5/312 (N.A.31) rue de la Citronelle, comportant
chacun cent cinquante trois/dixmillièmes, ensemble
trois cent quatre vingt six/dixmillièmes.....386/10.000

e) PLAN I7 : niveau du quatrième étage

La partie supérieure des deux appartements
duplex à trois chambres dont la partie inférieure
est figurée au plan I4.

Soit ensemble : dix mille/dixmillièmes
des parties communes générales.....10000/10.000

TROISIEME FEUILLET

1/9

Outre leur quote part dans les parties communes
générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes
les chambres d'étudiants comportent une quotité dans les
parties communes spéciales décrites à l'acte de base, le
dénominateur étant constitué par le nombre de chambres
se trouvant dans l'unité considérée.

ARTICLE SEPT :

Chaque élément privatif comporte les parties cons-
titutives de cet élément, à l'exclusion des parties com-
munes et notamment le plancher, le parquet ou autres re-
vêtements sur lesquels on marche en connexion avec le
hourdis qui est partie commune, les portes, les fenêtres
avec éventuellement leurs volets, persiennes et garde-
corps, les portes d'entrée de l'élément privatif donnant
sur les parties communes générales ou spéciales, toutes
les canalisations adductives 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 atta-
ché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonna-
ges 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 etcoetera...)

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

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

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

ARTICLE HUIT:

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

ARTICLE NEUF:

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

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

ARTICLE DIX:

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

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

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

QUATRIEME
FEUILLET

pourra..

Les frais y afférents sont de communauté générale, il ne pourra être installé d'antennes individuelles sur les toitures des bâtiments.

ARTICLE ONZE:

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement des étudiants suivant les cours de l'université de Louvain ou de toute autre personne ayant une activité à l'Université dans le sens le plus large; les locaux peuvent également être utilisés comme bureau au profit des mêmes personnes. Cette destination ne peut être modifiée par les copropriétaires qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble régi par les présentes.

SECTION II

SERVICE ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE DOUZE:

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

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

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

ARTICLE TREIZE:

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

ARTICLE QUATORZE:

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

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

ARTICLE QUINZE:

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année à ⁰⁸/₁₅ Louvain-la-Neuve, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

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

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au

Bruxelles..

[Signature]

moins deux mille/dixmillièmes; en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE SEIZE:

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

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

ARTICLE DIX SEPT:

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

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

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

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

ARTICLE DIX HUIT:

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

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

Toutefois si le gérant avait mandat de 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.

Le gérant ne pourra cependant voter en vertu de ces mandats concernant des questions se rapportant à sa gérance: tels que réélection du gérant, fixation de son traitement ou majoration de celui-ci, approbation des comptes, etcoetera....

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.

Quant 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

CINQUIEME
FEUILLET

11
8

de quoi le mandat sera réputé inexistant.

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

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection, devra être annexée 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 mandatés; lorsque la propriété appartient à un être moral, il sera représenté par ses représentants statutaires.

ARTICLE DIX NEUF:

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

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

ARTICLE VINGT:

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

La Présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT ET UN:

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

ARTICLE VINGT DEUX:

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

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

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

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

ARTICLE VINGT TROIS:

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

ARTICLE VINGT QUATRE:

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt avec le même ordre dans les quinze jours et 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:

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

Le gérant devra communiquer ces comptes ¹⁵ ~~un~~ mois / ⁰⁰ jours à l'avance aux copropriétaires.

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

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

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

ARTICLE VINGT SIX:

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter les procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à

SIXIEME FEUILLET

quinze...

à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui a la garde de ce registre, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III
REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT SEPT:

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

ARTICLE VINGT HUIT:

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

ARTICLE VINGT NEUF:

Réparations et travaux urgents:

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

ARTICLE TRENTE:

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents:

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour donner 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 deux mille/dixmillièmes et seront soumis, à l'examen d'une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit mille/dixmillièmes; 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 DEUX:

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de l'élément privatif à un mandataire habitant Louvain la Neuve 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. IMPOTS-RESPONSABILITE CIVILE-CHARGES

ARTICLE TRENTE TROIS:

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

ARTICLE TRENTE QUATRE:

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

ARTICLE TRENTE CINQ:

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

C. RECETTES

ARTICLE TRENTE SIX/

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

SECTION IV: ASSURANCE RECONSTRUCTION

ARTICLE TRENTE SEPT:

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie 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 dégat des eaux, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

dans les parties communes générales.

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

Les premières assurances seront contractées par la CENTRALE IMMOBILIERE; elles devront être reprises ultérieurement par les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE HUIT:

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

ARTICLE TRENTE NEUF:

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

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

ARTICLE QUARANTE:

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel: le gérant emploiera l'indemnité 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, 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.

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.

En cas de reconstruction de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sinistrée, les copropriétaires qui ne pourraient participer à la reconstruction seront tenus de céder aux autres copropriétaires dans le mois, ou si tous ne désirent pas 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 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 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.

ARTICLE QUARANTE ET UN:

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

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

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

CHAPITRE TROISIEME
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE DEUX:

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

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

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le propriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attentio

1/2

du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

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

SECTION I. ENTRETIEN

ARTICLE QUARANTE TROIS:

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

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

SECTION II. ASPECT

ARTICLE QUARANTE QUATRE:

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

SECTION III ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE CINQ:

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

Cette interdiction vise spécialement les vélos et autres petits véhicules.

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

ARTICLE QUARANTE SIX:

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

ARTICLE QUARANTE SEPT:

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

ARTICLE QUARANTE HUIT:

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

SECTION IV. MORALITE-TRANQUILITE

ARTICLE QUARANTE NEUF:

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants devront toujours habiter l'ensemble immobilier 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. et pick up, et radiovision est autorisé; toutefois les occupants devront veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils ne puisse être entendu dans les autres parties privatives de l'immeuble.

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

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

ARTICLE CINQUANTE:

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN:

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

SECTION V

CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

ARTICLE CINQUANTE DEUX:

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

Ces services sont assurés par fournitures de calories par une centrale située hors de l'ensemble régi par les présentes.

Les frais du chauffage sont répartis entre les

118

copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

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

SECTION VI. DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE TROIS

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

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

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

SECTION VII. GERANCE

ARTICLE CINQUANTE CINQ:

Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs, propriétaires d'éléments privatifs régis par le présent règlement.

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.

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

Il délibèrera 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, à la

ARTICLE CINQUANTE SIX:

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

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il

/ séance suivante
pour approbation

17 ②

n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire étant fixé par l'assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE SEPT:

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~~ recettes communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE CINQUANTE HUIT:

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

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

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

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

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

DIXIEME FEUILLET

2

dix 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 SOIXANTE:

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

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

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

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

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

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.

SECTION IX. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SOIXANTE TROIS:

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

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

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

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

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

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

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

Signé ne varietur par la Société comparante représentée comme indiqué à l'acte de base et par Nous Notaire André INGEVELD à Ixelles, pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par le dit Notaire INGEVELD le dix sept juillet mil neuf cent septante cinq.

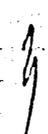
Approuvé la rature d'une page annulée de huit lignes et vingt neuf mots nuls.

Enregistré *une* rôle(s) sept renvoi(s)
à Ixelles 1^{er} Bureau, le *vingt-deux* juillet 1975
Vol 8 fol. 40 case 1⁸
Reçu : *deux cent vingt cinq francs*

-225-

Le Receveur,
 ROCHUS









REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

IMMEUBLE 415
Rue de la Citronnelle n° 5
1348 Louvain-La-Neuve

KRENC FRANCOIS
RUE PROVINCIALE 50
B-7120 ESTINNES

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un ensemble immobilier situé à Ottignies (Louvain-la-Neuve) quartier du Biereau, destiné à l'habitation des étudiants de l'Université Catholique de Louvain la Neuve, cet ensemble à ériger sur un terrain LOT 415, à front des rues de la Sarriette, de la Citronnelle et Place de la Sauge, contenant en superficie TRENTE HUIT ARES TRENTE SEPT CENTIARES SEPT DIXMILLIARES.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN.

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que 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.

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

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.

Les règles de publicité sont dorénavant celles fixées à l'article 577-10 paragraphe 2 du Code Civil.

ARTICLE TROIS.

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

La loi utilise une autre terminologie : les statuts visent l'acte de base et le règlement de copropriété (à l'exclusion du règlement d'ordre intérieur).

CHAPITRE DEUXIEME - STATUT DES BIENS

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE.

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

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, studios, chambres et carports.

ARTICLE CINQ.

Le terrain assiette de l'ensemble régi par les présentes est soumis pendant le temps de l'emphytéose au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, restant la propriété de l'Université Catholique de Louvain.

Les parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes sont divisées en dix mille/dix millièmes.

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

ARTICLE SIX.

Tableau indiquant les quotités dans les parties communes, jointes à chacun des éléments privatifs, composant l'ensemble immobilier régi par les présentes :

1° Plan d'implantation 00 :

Les car-ports numérotés un-quatre et onze comportant chacun dix-dixmillièmes, ensemble trente/dixmillièmes des parties communes générales 30/10.000

Les car-ports numérotés deux-trois-cinq-six-sept-huit-neuf-dix-douze-treize-quatorze et quinze, soit douze car-ports de onze-dixmillièmes chacun, ensemble cent trente deux-dixmillièmes des parties communes générales 132/10.000

2° Premier élément : Bâtiment L

a) Plan 03 niveau du rez de chaussée :

Les chambres numérotées 1/001-1/002-1/003-1/004-1/005-1/006 et 1/007 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quinze/dixmillièmes 315/10.000

Les chambres numérotées 3/001-3/002-3/003-3/004-3/005-3/006 et 3/007 comportant chacune quarante cinq-dixmillièmes, ensemble pour les sept chambres trois cent quinze/dixmillièmes des parties communes générales 315/10.000

Un studio, rue de la Citronnelle I dénommé L.S.UN : nonante/dixmillièmes . 90/10.000

Un studio, rue de la Citronnelle 3 dénommé L.S.DEUX : nonante/dixmillièmes	90/10.000
b) Plan 06 niveau du premier étage :	
Les chambres numérotées 1/101-1/102-1/103-1/104-1/105-1/106 et 1/107 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quinze/dixmillièmes	315/10.000
Les chambres numérotées 3/101-3/102-3/103-3/104-3/105-3/106 et 3/107 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quinze/dixmillièmes	315/10.000
Deux appartements duplex à quatre chambres numérotés 5/101 et 5/102, rue de la Sarriette, comportant chacun deux cent trente et un/dixmillièmes ensemble quatre cent soixante deux/dixmillièmes	462/10.000
c) Plan 09 niveau du deuxième étage :	
Sept chambres numérotées 1/201-1/202-1/203-1/204-1/205-1/206 et 1/207 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quinze/dixmillièmes	315/10.000
Sept chambres numérotées 3/201-3/202-3/203-3/204-3/205-3/206 et 3/207 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes ensemble trois cent quinze/dixmillièmes	315/10.000
La partie à ce niveau des appartements du duplex 5/101 et 5/102 dont question ci-dessus	/
d) Plan 12 niveau du troisième étage :	
Sept chambres numérotées 1/301-1/302-1/303-1/304-1/305-1/306 et 1/307 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent quinze/dixmillièmes	315/10.000
Sept chambres numérotées 3/301-3/302-3/303-3/304-3/305-3/306 et 3/307 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble pour ces sept chambres trois cent quinze/dixmillièmes	315/10.000
Deux appartements à trois chambres, à la rue de la Sarriette numérotés 5/301 et 5/302, duplex comportant chacun deux cent quatre dixmillièmes, ensemble quatre cent huit/dixmillièmes	408/10.000
e) Plan 15 niveau du quatrième étage :	
La partie à ce niveau des appartements duplex à trois chambres 5/301 et 5/302 précités	
3°) <u>Deuxième élément : Bâtiment M</u>	
a) Plan 04 : niveau du rez de chaussée :	
Un studio dénommé M.S.I., situé 7 rue de la Citronnelle comportant cinquante six/dixmillièmes	56/10.000
Huit chambres numérotées 5/001-5/002-5/003-5/004-5/005-5/006-5/007 et 5/008 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes	360/10.000
Deux studios numérotés M.S. Deux, 4 Place de la Sauge et M.S. Trois, 5 Place de la Sauge comportant chacun nonante/dixmillièmes, ensemble cent quatre vingt/dixmillièmes	180/10.000

b) Plan 07 : niveau du premier étage :

Les appartements duplex quatre chambres rue de la Citronnelle dénommé 5/110 (MAI3) et 5/111 (MAI4) comportant chacun deux cent trente et un/dixmillièmes, ensemble quatre cent soixante deux/dixmillièmes 462/10.000

Huit chambres numérotées 5/101-5/102-5/103-5/104-5/105-5/106-5/107 et 5/108 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante/dixmillièmes 360/10.000

Deux appartements duplex à quatre chambres dénommé 5/109 (MAI2) rue de la Citronnelle, et 5/103 (MAI1) rue de la Sarriette, comportant chacun deux cent vingt/dixmillièmes ensemble quatre cent quarante/dixmillièmes 440/10.000

c) Plan 10A : niveau du deuxième étage :

La partie supérieure des quatre appartements duplex à quatre chambres ci-dessus analysés.

Huit chambres numérotées 5/201 - 5/202 - 5/203 - 5/204 - 5/205 - 5/206 - 5/207 et 5/208 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes 360/10.000

d) Plan 13 : niveau du troisième étage :

Les appartements duplex à trois chambres dénommés 5/303 (MA31) rue de la Sarriette et 5/309 (MA32) rue de la Citronnelle, comportant chacun cent nonante trois/dixmillièmes, ensemble trois cent quatre vingt six/dixmillièmes 386/10.000

Huit chambres numérotées 5/301 - 5/302 - 5/303 - 5/304 - 5/305 - 5/306 - 5/307 et 5/308 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes 360/10.000

Les appartements duplex à trois chambres numérotées 5/310 (MA33) et 5/311 (MA34) situés rue de la Citronnelle comportant chacun deux cent quatre/dixmillièmes, ensemble quatre cent huit/dixmillièmes 408/10.000

e) Plan 16 : niveau du quatrième étage :

Les quatre appartements duplex à trois chambres (partie supérieure) dont la partie inférieure se trouve au plan treize ci-dessus analysé.

4°) Troisième élément : Bâtiment N

a) Plan 05 : niveau du rez de chaussée :

Un studio (NS1) Place de la Sauge 6 comportant cinquante six/dixmillièmes 56/10.000

Les studios (NS2) rue de la Sarriette 6 et (NS3) rue de la Sarriette 2, comportant chacun soixante sept/dixmillièmes, ensemble cent trente quatre/dixmillièmes 134/10.000

Huit chambres numérotées 8/001 - 8/002 - 8/003 - 8/004 - 8/005 - 8/006 - 8/007 et 8/008 comportant chacune quarante cinq dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes 360/10.000

b) Plan 08 : niveau du premier étage :

Huit chambres numérotées 8/101 - 8/102 - 8/103 - 8/104 - 8/105 - 8/106 - 8/107 et 8/108 comportant chacune quarante cinq dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes 360/10.000

Les appartements à quatre chambres dénommées 8/109 (NAI) rue de la Sarriette et 5/112 (NA2) rue de la Citronnelle comportant chacun deux cent vingt/dixmillièmes, ensemble quatre cent quarante dixmillièmes 440/10.000

Les appartements duplex à quatre chambres dénommés rue de la Sarriette 4/101 (NA3) et 4/102 (NA4) comportant chacun deux cent vingt/dixmillièmes, ensemble quatre cent quarante/dixmillièmes 440/10.000

c) Plan II/A : niveau du deuxième étage :

Huit chambres numérotées 8/201 - 8/202 - 8/203 - 8/204 - 8/205 - 8/206 - 8/207 et 8/208 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes, ensemble trois cent soixante dixmillièmes 360/10.000

La partie supérieure des quatre appartements duplex à quatre chambres, dont la partie inférieure est figurée au plan 08.

d) Plan 14 : niveau du troisième étage :

Huit chambres numérotées 8/301 - 8/302 - 8/303 - 8/304 - 8/305 - 8/306 - 8/307 et 8/308 comportant chacune quarante cinq/dixmillièmes 360/10.000

Les appartements duplex à trois chambres dénommés 8/309 (NA32) rue de la Sarriette et 5/312 (NA31) rue de la Citronnelle, comportant chacun cent nonante trois/dixmillièmes, ensemble trois cent quatre vingt six/dixmillièmes 386/10.000

e) Plan 17 : niveau du quatrième étage :

La partie supérieure des deux appartements duplex à trois chambres dont la partie inférieure est figurée au plan 14.

Soit ensemble : dix mille/dixmillièmes des parties communes générales .. 10.000/10.000

Outre leur quote part dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier régi par les présentes, les chambres d'étudiants comportent une quotité dans les parties communes spéciales décrites à l'acte de base, le dénominateur étant constitué par le nombre de chambres se trouvant dans l'unité considérée.

ARTICLE SEPT.

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

ARTICLE HUIT.

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

Une règle de majorité spéciale des 3/4 est prévue pour toute modification relative aux parties communes de l'immeuble.

L'article 577-7 paragraphe 1-2° b prévoit que toute décision relative à la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci est soumise à la majorité des 4/5 des voix.

Il semble donc que ce soit bien ce quorum qui doive aujourd'hui être atteint en plus de la majorité ci-dessus.

ARTICLE NEUF.

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

Une règle de majorité spéciale des 3/4 est prévue pour toute modification relative au style et à l'harmonie de l'immeuble.

L'article 577-7 paragraphe 1-2° b prévoit que toute décision relative à la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci est soumise à la majorité des 4/5 des voix.

Il semble donc que ce soit bien ce quorum qui doive aujourd'hui être atteint en plus de la majorité ci-dessus.

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

ARTICLE DIX.

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

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

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

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

ARTICLE ONZE.

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement des étudiants suivant des cours de l'Université de Louvain ou de toute autre personne ayant une activité à l'Université dans le sens le plus large; les locaux peuvent être utilisés également comme bureau au profit des mêmes personnes.

Cette destination ne peut être modifiée par les copropriétaires qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble régi par les présentes.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DOUZE.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les propriétaires, propriétaires des constructions.

Il est chargé de la surveillance générale du bâtiment et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales, à l'exception des parties communes spéciales destinées à l'Université Catholique de Louvain.

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

En cas d'absence ou de défaillance du gérant, un nouveau sera nommé par la prochaine Assemblée Générale, ou, à défaut, par le Juge de Paix, à la requête de tout copropriétaire (art. 577-8, §1).

ARTICLE TREIZE.

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

ARTICLE QUATORZE.

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

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

Concernant l'opposabilité des décisions prises par l'Assemblée Générale, voir également l'article 577-10 paragraphe 4 du CC.

ARTICLE QUINZE.

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

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

En dehors de cette réunion 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 deux mille/dixmillièmes; en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE SEIZE.

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

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

ARTICLE DIX-SEPT.

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

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

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

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

ARTICLE DIX-HUIT.

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

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

Toutefois, si le gérant avait mandat des 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.

L'alinéa 3 est devenu illégal, car l'article 577-6 paragraphe 5, alinéa 3 prévoit que le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'Assemblée Générale.

Le gérant ne pourra cependant voter en vertu de ses mandats concernant des questions se rapportant à sa gérance : tels que réélection du gérant, fixation de son traitement ou majoration de celui-ci, approbation des comptes, etc ...

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 lieux et place.

Quant 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 se trouverait appartenir à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers, représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-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.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée 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.

ARTICLE DIX-NEUF.

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

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

ARTICLE VINGT.

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

La Présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-ET-UN.

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

ARTICLE VINGT-DEUX.

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

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

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

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

La règle relative à l'unanimité ne pourra plus être appliquée lorsque la loi requerra celle-ci, ou une majorité supérieure au nombre de voix effectivement recueillies.

Une règle de majorité spéciale des 3/4 est prévue pour toute modification relative au style et à l'harmonie de l'immeuble.

L'article 577-7 paragraphe 1-2° b prévoit que toute décision relative à la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci est soumise à la majorité des 4/5 des voix.

Il semble donc que ce soit bien ce quorum qui doive aujourd'hui être atteint.

ARTICLE VINGT-TROIS.

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

L'article 577-6 paragraphe 5 aliéna 2 du CC a toutefois introduit une limite aux voix dont dispose un copropriétaire : ainsi, cette disposition prévoit que "nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE VINGT-QUATRE.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et 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.

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

Le gérant devra communiquer ces comptes quinze jours à l'avance aux copropriétaires.

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

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

ARTICLE VINGT-SIX.

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

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

L'article 577-10 paragraphe 3 prévoit des règles de publicité impérative. Il indique qu'un registre contenant les décisions des Assemblées Générales doit exister, ce qui est déjà le cas sur base de l'article 26, mais il est précisé que celui-ci doit se trouver au siège de l'association des copropriétaires, c'est-à-dire, à l'adresse du bâtiment lui-même.

SECTION III - REPARATION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A./ Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-SEPT.

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

ARTICLE VINGT-HUIT.

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

ARTICLE VINGT-NEUF.

Réparations et travaux urgents

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

ARTICLE TRENTE.

Réparations et travaux indispensables mais non urgents

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le Conseil de Gérance.

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. *Tous les travaux que le gérant ne peut décider seul devront dorénavant être décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des 3/4 des membres présents (article 577-7, §1, 1^o,b)).*

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 deux mille/dixmillièmes et seront soumis à l'examen d'une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit mille / dixmillièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité des 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-DEUX.

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

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

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

B./ Impôts, responsabilité civile, charges.

ARTICLE TRENTE-TROIS.

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE.

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

ARTICLE TRENTE-CINQ.

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

C./ Recettes

ARTICLE TRENTE-SIX.

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

SECTION IV - ASSURANCE, RECONSTRUCTION.

ARTICLE TRENTE-SEPT.

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

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

Les premières assurances seront contractées par la CENTRALE IMMOBILIERE, elles devront être reprises ultérieurement par les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-HUIT.

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

ARTICLE TRENTE-NEUF.

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

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

ARTICLE QUARANTE.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre 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 générales.

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à 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.

En cas de reconstruction de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sinistrée, les copropriétaires qui ne pourraient participer à la reconstruction seront tenus de céder aux autres copropriétaires dans le mois, ou si tous ne désirent pas 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 Président du Tribunal de Première Instance de Nivelles, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

ARTICLE QUARANTE-ET-UN.

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

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

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

CHAPITRE TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, dont les articles suivent.

Ce règlement pourra être modifié dans le respect des règles de majorité fixées à l'article 577-7 du C.C..

Il sera déposé à dater du 1er août 1995 au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du gérant.

Celui-ci mettra à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'Assemblée Générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais pour tout intéressé.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

SECTION I - ENTRETIEN.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

Les travaux de peinture aux façades des deux bâtiments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes, 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 de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

SECTION II - ASPECT.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.

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

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.

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

Cette interdiction vise spécialement les vélos et autres petits véhicules.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX.

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT.

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

SECTION IV - MORALITE, TRANQUILLITE.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE.

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter les bâtiments bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présents 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.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude, fonctionnent suivant les directives de l'Assemblée Générale, statuant à la simple majorité des voix, la question de la participation aux frais de ces services étant réglée par la section IX du présent règlement.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.

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

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

SECTION VII - GERANCE.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.

Le Conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs, propriétaires d'éléments privatifs régis par le présent règlement.

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.

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, à la séance suivante pour approbation.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.

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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du gérant est affiché dans les 8 jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du gérant, ou s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du gérant.

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.

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 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, centraliser les fonds et les verser à qui de droit.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

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

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

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

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

Toute somme due par un propriétaire défaillant sera majorée de plein droit et sans mise en demeure d'une clause pénale équivalent à 10% du montant dû, avec un minimum fixé par l'Assemblée Générale, outre un intérêt au taux légal 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 au propriétaire défaillant sont donnés en location, le gérant a délégation pour toucher directement des locataires le montant des loyers à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires; le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

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

SECTION VIII - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SOIXANTE.

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

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

ARTICLE SOIXANTE ET UN.

Les charges individuelles ou services profitant aux parties privatives et aux occupants sont traités comme charges communes générales ou spéciales, sauf règles fixées à la section IX du présent règlement.

Le gérant prendra toutes les 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 considéré.

ARTICLE SOIXANTE DEUX.

La répartition proportionnelle des charges communes générales et spéciales, faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée qu'à la majorité des 4/5 des voix, et ce, conformément à l'article 577-7 par.1-2° du C.C..

SECTION IX - CHARGES INDIVIDUELLES.

ARTICLE SOIXANTE TROIS.

Les charges découlant de consommations individuelles ou services profitant aux parties privatives et aux occupants sont réparties conformément aux articles ci-après de la présente section.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE.

En aucun cas les garages ne sont inclus dans le calcul des surfaces.

ARTICLE SOIXANTE CINQ.

Les charges découlant de l'enlèvement des immondices et encombrants sont réparties entre les copropriétaires en proportion de leur droit dans les parties communes, abstraction faite des quotités de garage.

ARTICLE SOIXANTE SIX.

Les frais d'entretien général, à l'exception de ceux concernant les parties communes, sont répartis en proportion surfaces.

Les frais de chauffage des biens privatifs sont répartis en proportion des surfaces.

Les frais d'entretien des communautaires sont répartis en fonction des quotités des parties communes spéciales concernées.

ARTICLE SOIXANTE SEPT.

Les frais de consommation d'eau sont répartis en fonction des surfaces.

ARTICLE SOIXANTE HUIT.

Les frais d'électricité dans les communautaires sont répartis suivant les compteurs placés dans ceux-ci.

EXPLICATIONS RELATIVES A L'ARTICLE 577-10 DU CODE CIVIL

Le paragraphe 1 de cette disposition traite de l'opposabilité du règlement de copropriété et de l'acte de base, appelés par la loi "statuts", lesquels sont opposables au propriétaire et au locataire et/ou occupant par la simple transcription desdits actes à la Conservation des Hypothèques.

Cette formalité a été accomplie par le Notaire en son temps.

Les paragraphes 2 et 3 de l'article 577-10 prévoient que le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'Assemblée Générale sont déposés dans le local destiné à cette fin au siège de la copropriété, et peuvent être consultés sur place et sans frais par tout intéressé.

Le paragraphe 4 de l'article 577-10 prévoit ensuite ce qui suit :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée Générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables".

En clair, cette disposition édicte une règle de "réciprocité", suivant laquelle ceux à qui l'on peut opposer le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale peuvent également les opposer à ceux qui s'en prévalent envers eux.

De là, il faut définir à quelle personne le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale sont opposables.

La loi y répond comme suit :

....) A toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; Le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
2. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la

naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale".

On peut retenir de cette disposition que les décisions des assemblées générales et le règlement d'ordre intérieur sont opposables :

- * à tous les copropriétaires ayant le droit de vote aux assemblées générales ;
- * aux titulaires d'un droit personnel sur les lieux (locataire, occupant ...) à condition qu'ils aient connaissance de l'existence de ces règlements, soit lors de la conclusion du bail, soit, en cas de modification au cours de celui-ci, par une communication faite par lettre recommandée.

En pratique :

- * L'opposabilité aux copropriétaires ne pose donc pas de problème .
- * En ce qui concerne les occupants, il suffit de le prévoir dans les baux ; C'est déjà le cas en ce qui concerne le pool.

- - - - -