

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

destiné à régir un ensemble immobilier, situé à Ottignies (Louvain la Neuve), dans le lotissement dénommé Biereau Nord Ouest Extension, consacré à l'habitation des étudiants de l'Université de Louvain la Neuve et à l'installation de certains commerces, cet ensemble étant à ériger sur un terrain contenant en superficie VINGT NEUF ARES NOUANTE SIX CENTIARES QUATRE VINGT DIX MILLIARES.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GÉNÉRAL

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 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 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 DEUXIÈME : STATUT DES BIENS.

SECTION I

COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ 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 régi par les présentes, la quote part de terrain accessoire de l'élément privatif restant la propriété de l'Université Catholique 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.

Premier feuillet

17
2

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, studios, éléments commerciaux, box ou emplacement pour voiture et chambres.

ARTICLE CINQ :

Le terrain assiette de l'ensemble régi par les présentes est ~~mis~~ ^{en} propriété et indivision forcée, restant la propriété de l'Université de Louvain.

Les parties communes de l'ensemble régi par les présentes sont divisées en cent vingt mille/cent vingt 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 prise à l'unanimité des voix.

700 soumis pendant le temps de l'emphtéose au régime de la....

H. G.

ARTICLE SIX :

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

Les éléments se trouvant au niveau des sous-sols comportent ensemble vingt mille/cent vingt millièmes.....20000/I20.000

Les éléments commerciaux se trouvant au niveau du rez de chaussée comportent ensemble vingt mille/cent vingt millièmes 20000/I20.000

Soixante chambres d'étudiants comportant chacune deux cent nonante et un/cent vingt millièmes, ensemble dix sept mille quatre cent soixante/cent vingt millièmes.....I7460/I20.000

Dix appartements à quatre chambres comportant chacun treize cent soixante deux cent vingt millièmes, ensemble treize mille six cent vingt/cent vingt millièmes.....I3620/I20.000

Dix appartements de trois chambres comportant chacun douze cent trente cinq/cent vingt millièmes, ensemble douze mille trois cent cinquante /cent vingt millièmes.....I2350/I20.000

Vingt cinq studios comportant chacun sept cent soixante deux/cent vingt millièmes, ensemble dix neuf mille cinquante/cent vingt millièmes.....I9050/I20.000

Dix sept studios avec terrasse comportant chacun sept cent nonante cinq/cent vingt millièmes, ensemble treize mille cinq cent quinze/cent vingt millièmes.....I3515/I20.000

Un appartement d'une chambre comportant huit cent dix sept/cent vingt millièmes.....817/I20.000

Deux triplex de cinq chambres chacun comportant quinze cent nonante quatre/cent vingt millièmes, ensemble trois mille cent quatre vingt huit/cent vingt millièmes 3188/I20.000

ENSEMBLE :I20000/I20.000

Le bénéficiaire du droit d'emphytéose pour les éléments privatifs se trouvant au rez de chaussée et aux sous sols aura le ~~des~~ droit d'attribuer à chacun des éléments se trouvant à chacun de ces deux niveaux un certain nombre de cent vingt millièmes et ce sans intervention des bénéficiaires de l'emphytéose pour les autres éléments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

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 dans l'aile où elles se trouvent, le dénominateur étant constitué par le nombre de chambres se trouvant dans une aile déterminée.

ARTICLE SEPT :

Chaque élément privatif comporte les parties constitutives de cet élément à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, parquet ou autres revêtement sur lesquels on marche en connexion avec le hourdis qui est partie communes, 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 attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements muraux, la décoration intérieure, soit en résumé ~~toute~~ tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'élément privatif et qui sert à son usage exclusif et 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 emphytéotes 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 emphytéotes et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble.

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

Il est interdit aux emphytéotes 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'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 ensera ainsi notamment des portes d'entrée des chambres, des fenêtres, des garde-corps et éventuellement des persiennes, des volets 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 emphytéotes pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection; si ces éléments sont établis à l'intérieur de l'élément privatif, ils sont toujours autorisés.

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

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

Les frais afférents à ce réseau de télédistribution sont de communauté générale, à l'exclusion des éléments se trouvant en sous sols et dès lors répartis en centmillièmes; 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 être utilisés également comme bureau au profit des mêmes personnes.

Les locaux situés au rez de chaussée sont destinés ⁺au commerce et le cas échéant peuvent servir de bureaux et ce dans le sens le plus large.

Ces destinations ne peuvent être modifiées par les emphytéotes qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble régi par les présentes et en accord avec l'Université.

/ + au logement et..
m e

/ l'exception des parties communes spéciales destinées à l'Université Catholique de Louvain

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 emphytéotes, 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

Si le gérant est absent ou défaillant le propriétaire du plus grand nombre de cent vingtmillièmes en remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé d'entre eux.

ARTICLE TREIZE :

L'assemblée générale des emphytéotes 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 emphytéotes sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

ARTICLE QUINZE :

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

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

En dehors de cette réunion 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 emphytéotes possédant au moins trente mille/cent vingtmillièmes; en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par un des emphytéotes.

ARTICLE SEIZE :

Les convocations sont faites huit jours franc au moins et quinze jours franc au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise aux emphytéotes 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 :

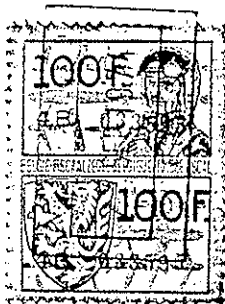
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

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.

ARTICLE DIX HUIT :

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



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

Toutefois si le gérant avant mandat de copropriétaires emphytéotes n'assiste 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 emphytéote, s'il n'est lui-même propriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, y compris le cas de locataire, il a reçu d'un copropriétaire emphytéote mandat de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire emphytéote 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 ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, l'emphytéose 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 copropriétaire, 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 annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

Un emphytéote peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint ou par un de ses ascendants ou descendants dûment mandatés; lorsque l'emphytéose appartient à un être moral, il sera représenté par ses représentants statutaires ou par un fondé de pouvoir si les statuts permettent cette délégation, et en

ce qui concerne l'Université Catholique de Louvain par un délégué dûment mandaté.

ARTICLE DIX NEUF :

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

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 à l'emphytéote, propriétaire du plus grand nombre de cent vingtmillièmes; en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé d'entre eux.

ARTICLE VINGT ET UN :

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

ARTICLE VINGT DEUX :

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires emphytéotes, 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, mais de l'unanimité des propriétaires emphytéotes 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 de ce qu'en cas de défaillance le propriétaire emphytéote 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.

ARTICLE VINGT TROIS :

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

ARTICLE VINGT QUATRE :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des emphytéotes possédant ensemble plus de soixante mille centvingtmillièmes; vu les difficultés dans les grands ensembles de réunir des majorités suffisantes, la prescription habituelle de la réunion de la moitié des propriétaires emphytéotes n'est pas d'application.

Si l'assemblée ne réunit pas le nombre de quotités ci dessus fixée, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tot, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires emphytéotes présents ou représentés, sauf ce qui est dit 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 emphytéotes, propriétaires des constructions.

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

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

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

Annuellement le gérant doit faire parvenir aux copropriétaires un compte comportant le relevé des dépenses de l'immeuble et le compte particulier du copropriétaire emphytéote.

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 en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A.- ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT SEPT :

Chacun des copropriétaires emphytéotes contribuera pour sa part dans les parties communes générales ou spéciales, aux dépenses d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Quant aux frais d'administration défini ci-

ARTICLE VINGT HUIT :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : travaux et réparations urgents, travaux et réparations indispensables, mais non urgents, 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 ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Après à l'article soixante et un paragraphe deux ils seront répartis : un cinquième à charge de l'Université Catholique de Louvain les quatre cinquièmes restants étant à répartir comme parties charges communes spéciales entre les éléments réservés par la Centrale Immobilière

72

ARTICLE TRENTE ET UN :

Travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

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

Ces travaux ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins les huit dixièmes des voix de l'élément considéré; 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.

ARTICLE TRENTE DEUX :

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

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 connu 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 :

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

ARTICLE TRENTE CINQ :

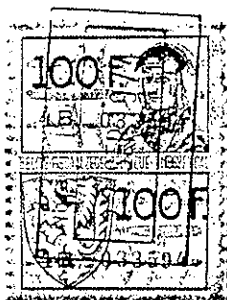
La responsabilité du fait de l'immeuble (article I386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble régi par les présentes, se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée tiers ou copropriétaires.

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 quedes choses privées, à l'exclusion des meubles sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le dégât des eaux, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes/ ~~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 emphytéotes, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires emphytéotes 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 pour 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 propriétaires emphytéotes.

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 en 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 emphytéotes 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'

et aux conditions déterminées..

1/2

acquies des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires emphytéotes, 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 emphytéotes qui ne pourraient pas participer à la reconstruction seront tenus de céder aux autres copropriétaires dans le mois ou si tous ne désirent pas acquies 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.

Les prix de cession, à défaut d'accord entre les parties seront déterminés 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, payables en même temps que chaque fraction du capital.

ARTICLE QUARANTE ET UN :

Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires emphytéotes à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourraient 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 emphytéotes 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

Règlement d'ordre intérieur

ARTICLE QUARANTE DEUX :

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

SIXIEME FEUILLET

18

Les modifications devront figurer à leurs dates au livre des procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé LIVRE DE 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 droits.

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 de 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 tout spécialement les motos et autres petits véhicules.

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

ARTICLE QUARANTE SIX:

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

ARTICLE QUARANTE SEPT.

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

ARTICLE QUARANTE HUIT:

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

Ils 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 le bâtiment 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 le bâtiment 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

A S C E N S E U R S

ARTICLE CINQUANTE DEUX: Cet article est supprimé

L'usage des ascenseurs est réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix;

SECTION VI

CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

ARTICLE CINQUANTE TROIS:

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 fourniture de calories, par une centrale située hors de l'ensemble régi par les présentes.

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

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

SECTION VII.



+++ Les frais de chauffage de ces parties communes spéciales et des éléments privatifs qui en sont liés

attachés étant déterminés par des compteurs de passage, l'Université Catholique de Louvain se réservant la faculté de répartir sur d'autres bases la consommation de ses éléments...

Handwritten initials or signature.

DESTINATION DES LOCAUX:

ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE CINQ:

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, sauf celle nécessaire pour l'utilisation des locaux commerciaux éventuels.

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 VIII GÉRANCE

ARTICLE CINQUANTE SIX:

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.

ARTICLE CINQUANTE SEPT.:

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 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 HUIT:

Le gérant veille au bon entretien de l'ensemble immobilier régi par les présentes, au bon

fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

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

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

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

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 SOIXANTE:

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.

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

Il enverra annuellement à chaque copropriétaire le relevé des recettes et dépenses communes, 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 huit pour cent, l'an, net d'impôt depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si des 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

HUITIEME FEUILLET

B D

sommes versées au gérant.

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

SECTION IX

CHARGES COMMUNES

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

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 et coetera.

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité des éléments privatifs seront également traitées comme charges communes ~~générales et spéciales~~ le gérant prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépenses 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 considéré.-

ARTICLE SOIXANTE TROIS:

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 X.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

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 CINQ:

Le présent règlement sera transcrit en entier avec l'acte de base dont la minute précède.
Il en sera délivré expédition aux frais des

7° destinés au logement...

et répartis entre ces éléments (Centre Immobilier) au prorata de ces quotas; les consommations individuelles des parkings et des éléments commerciaux seront enregistrées par des compteurs passage et répartition sur base de ces indications.

intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément privatif, de l'ensemble immobilier régi par les présentes ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il a 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.-

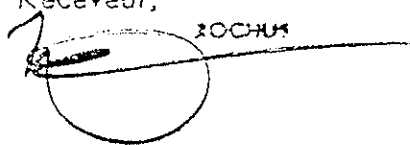
Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'Arrondissement de Nivelles; à défaut de cette élection de domicile de l'intéressé, il sera de plein droit réputé être élu dans l'ensemble immobilier régi par les présentes.

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 André INGEVELD le dix neuf septembre mil neuf cent septante quatre.



Enregistré *simplex* aux renvois
à Ixelles 1^{er} Bureau, le *vingt trois* septembre 1974
Vol. 6 fol. 9 case 23
Reçu: *sent enquante* Rs
Le Receveur,

150,-

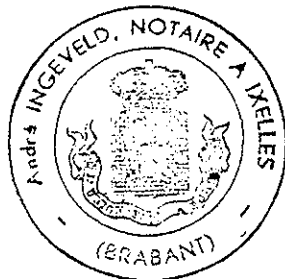


NE IEME ET DERNIER
FEUILLET.

17 *8*

POUR EXPEDITION CONFORME

Engel



VINGT ET UNIEME ET DERNIER ROI

[Handwritten notes:]

1-140 b
Cing...
CI FOURNEAU

1513

BURNEAU C. Conservateur des
Archives (2e bureau) 1400 Nivelles

Références à rappeler : USA