

CARTIER DE COSTUME
PT STATUT. IMMOBIER



STUDIE

VAN

M^{TER} MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT



Res. Monaco

.....
.....
.....

22

1

L'an mil neuf cent cinquante-huit, le dix neuf juillet.

Par devant Nous Maître Michel VILEYN, docteur en droit, notaire à Nieuport.

Ont com paru:

Monsieur Gustaaf-Hector MOREL, menuisier, né à Keiem le six juillet mil neuf cent et sept, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Bertha-Louisa DEDEY-TERE, sans profession, née à Oostduin kerke le quatorze décembre mil neuf cent et neuf, demeurant ensemble à Westende, rue Comptes Jean, numéro 6.

Lesquels comparants nous exposent:

- que par acte passé par devant le notaire instrumentant en date du vingt-cinq février milneuf cent cinquante-huit, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le cinq mars suivant, volume 3.858 numéro 35, ils ont acquis envers Monsieur Armand PIROT, d'Ixelles, Madame Geneviève PIROT, épouse de Monsieur SNYERS d'ATTENHOVEN de Bruxelles et Madame Jacqueline PIROT, épouse de Monsieur CALLEBAUT d'Alost ; les fonds d'une villa en ruines par faits de guerre connue sous le nom de " Villa des Trèfles ", sis à la digue de mer et à l'angle de l'avenue des Cigognes à Westende-Plage, cadastré section B numéro 595-F/5; pour une contenance de cent vingt deux mètres carrés ayant cependant d'après titre une superficie de un are vingt huit centiares.
- que sur le dit terrain un immeuble à appartements est en construction.
- qu'ils se proposent de vendre les divers appartements de cet immeuble soit en cours de construction, après achèvement du gros oeuvre soit en état d'achèvement, soit achevé et ce au fur et à mesure que les amateurs se présenteront.
- qu'à partir de la première vente d'un appartement l'immeuble sera divisé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété

3

exclusive et en parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires pour la fraction déterminée ci-après.

- que désirant prévenir toutes difficultés et contestations entre eux et les acquéreurs dans leur rapport de voisinage et de co propriété, ils ont établi un règlement déterminant les droits et obligations des futurs propriétaires, lequel règlement fera la loi commune à laquelle ils devront se conformer tant actuellement que dans l'avenir et que devront également observer leurs successeurs à tous titres.

Dans chaque acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance y compris les baux le nouvel intéressé devra être subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement . A défaut d'écrit le seul fait d'être propriétaire, usufruitier, locataire ou même occupant entraînera l'obligation de se conformer en tous points aux prescriptions qu'il contient.

Ceci étant exposé, les comparants nous déclarent avoir rédigé comme suit le:

CAHIER DE CO PROPRIETE ET STATUT IMMOBILIER DE L'IMMEUBLE
A APPARTEMENTS, SITUE A MIDDELKERKE, WESTENDE-BAINS,
COIN DE LA DIGUE DE MER ET DE L'AVENUE DES CIGOGNES, DE-
NOMME RESIDENCE " MONACO " .

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1) Surface et délimitation de la propriété.

Le terrain en indivision soit le sol des bâtiments et de la cour présente la forme d'uné quartier de tarte ayant une façade de sept mètres à la digue de mer et une façade de huit mètres nonante centimètres à l'avenue des Cigognes sur une profondeur de seize mètres quatre vingt centimètres au côté ouest et de quinze mètres nonante centimètres du côté sud.

Le bien est connu au cadastre section B numéro 595-F/5. et contient une superficie de cent vingt deux mètres carrés.

2. Composition de l'immeuble.

L'immeuble prédécrit comporte: LES SOUS SOLS, LE BEL ETAGE, TROIS ETAGES, LE TOITURE EN PLAT FORME AVEC LES CHEMINÉES ET LA COUR.

A. LES SOUS SOLS se composent de: a) propriétés privées:

1) six caves privées numérotées sur le plan de un à six, L'acte de vente spécifiera si l'appartement a une cave et éventuellement quel numéro.

2) un appartement privé numéroté sous le numéro un et se composant de: porte palière reliant le hall privé au dégagement, living room donnant sur la digue, cuisine y attenante, W.C. et douche, le hall privé avec le vestiaire, une chambre à coucher donnant sur l'avenue des cigognes, une deuxième chambre à coucher donnant sur la cour, la jouissance de la cour.

b) propriétés communes et indi-

vises:

- 1) la cave aux compteurs,
- 2) les dégagements vers la cave aux compteurs et vers l'appartement numéro un.
- 3) l'escalier et la cage d'escalier menant au bel étage.

B. LE BEL ETAGE: se compose de: a) propriétés privées: un apparte-

ment privé numéroté sur le plan sous le numéro deux et se composant de: porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé, living-room formant le coin de l'avenue des cigognes et la digue de mer, cuisine y attenante, W.C. et douche, une chambre à coucher donnant sur une terrasse, la terrasse, une deuxième chambre à coucher donnant sur l'avenue des cigognes..

b) propriétés communes et indi-

vises: le porche, la porte d'entrée, le hall d'entrée, le palier, l'escalier et la cage d'escalier menant aux sous-sols et aux trois étages,

un local commun sous l'escalier,

C. LES TROIS ETAGES se composent chaque fois de: a) propriétés privées: chaque étage comporte deux appartements privés .

- les appartements numéros trois, cinq et sept, se composent chaque fois de: porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé, living-room formant le coin de l'avenue des cigognes et la digue de mer, cuisine y attenante, une chambre à coucher donnant sur l'avenue des Cigognes, douche et W.C. aérés par un aéra,

- les appartements numéros quatre, six et huit, se composent chaque fois de: porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé, living-room donnant sur la digue de mer, cuisine y attenante, W.C. et douche aérés par un aéra, une chambre à coucher donnant sur une terrasse, la terrasse.

b) propriétés communes et indivises: l'escalier et la cage d'escalier, les paliers.

D. LA TOITURE EN PLAT FORME AVEC LES CHEMINEES.

Le numérotage des appartements se fait comme suit: au sous-sol l'appartement numéro un;; au bel étage: l'appartement numéro deux; au premier étage; les appartements numéros trois et quatre, au deuxième étage les appartements numéros cinq et six, au troisième étage les appartements numéros sept et huit. .

Les appartements quatre six et huit donnent sur la digue de mer, les appartements trois, cinq et sept forment le coin de la digue de mer et l'avenue des Cigognes.

Un plan de répartition de l'immeuble dressé par l'architecte DE NEVE à Westende, daté du vingt janvier mil neuf cent cinquante huit demeurera ci-annexé et sera présenté conjointement à la formalité de l'enregistrement après avoir été signé Ne Varietur " par les comparants et nous notaire.

REGLEMENT GENERAL DE CO PROPRIETE.

CHAPITRE UN.

EXPOSE GENERAL

Article un: Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent sept bis paragraphe un du code civil (loi du huit jui llet mil neuf cent vingt quatre) les co propriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété la conservation, l'entretien , la desv tination et éventuellement la recon- struction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'impo sent en tant que statut réel à tous les co propriétaires ou tituá laires de droits réels actuels et futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des co propriétaires lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Article 2: Il est arrêté en outre pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit 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 modifíca tion dans les conditions qu'il indique. Ces conditions ne soit points sou mises à la transcription.

Article 3: Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre inté rieur forment le règlement de co propriété.

CHAPITRE DEUX.

Section 1. Co propriété indivise et propriété privative.

Article 4: L'immeuble comporte des parties privées dont chaque acqué reur aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivísément à tous les acquéreurs pour la fraction. Les parties privées sont dénommées " appartement ".

Article 5 : Les parties généralement communes sont divisées en mille parts attribuées aux propriétaires dans les proportions indiquées ci-après.

<u>SOUS-SOL</u> appartement numéro un: CENT TRENTE PARTS.	130
<u>LE BEL ETAGE</u> : appartement numéro deux: CENT CINQUANTE PARTS.	150
<u>PREMIER ETAGE</u> : appartements trois et quatre: chaque appartement CENT VINTT PARTS.	240
<u>DEUXIEME ETAGE</u> : appartements cinq et six: chaque appartement: CENT VINGT PARTS.	240
<u>TROISIEME ETAGE</u> : appartements sept et huit: chaque appartement CENT VINGT PARTS.	<u>240</u>
Total:	1.000parts.

La ventilation des quotités de propriété des choses communes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée quelles que soit les variations subies par la valeur respective des appartements, notamment à la suite de transformations ou de modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, que par une décision de l'assemblée générale des co propriétaires de l'immeuble, décision prise à l'unanimité des intéressés.

Article 6: CHOSES COMMUNES.

Les parties communes sont les suivantes:

- a) Le sol des bâtiments et de la cour;
- b) les fondations, les gros murs de façade, de pignon ou de refend, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines;
- c) l'ossature en béton;
- d) les trottoirs,
- e) les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- f) la toiture et ses corniches;
- g) les gouttières de toiture, descentes des eaux pluviales, les descentes des eaux ménagères, des eaux de salle de bains, les chutes sanitaires, et la ventilation de ces dispositifs d'évacuation (sauf les parties de ces conduites affectées à l'usage particulier d'un appartement).

h) les ornements de façades, (à l'exception des garde corps, balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres ni les persiennes ou volets et leurs accessoires).

i) les raccordements aux distributions d'eau, de gaz, et d'électricité, depuis la rue jusqu'aux compteurs particuliers;

j) le porche, la porte d'entrée, le hall d'entrée, le palier et le local sous l'escalier au bel étage.

k) l'escalier et la cage d'escalier conduisant des sous-sols au troisième étage, les paliers à tous les étages.

l) les appareils d'éclairage, ses accessoires et un compteur servant à l'éclairage des parties communes.

m) les aeras sont propriétés communes aux propriétaires des appartements qui en sont déseervis.

n) la cave aux compteurs.

o) les dégagements aux sous-sols.

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

En un mot sont parties communes toutes les parties qui sont rattachées comme parties intégrantes ou accessoires aux parties décrites ci-dessus et tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif de l'un ou plusieurs co-propriétaires ainsi que toutes les parties tenues comme communes par la loi ou les usages non contraire au présent acte.

PARTIES PARTIELLEMENT COMMUNES.

Les solives, poutres ou hourdis qui séparent horizontalement les deux propriétés superposées sont propriétés communes à ses propriétaires.

Article 7: PROPRIETES PRIVEES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement à l'exception des parties communes et comporte ainsi entre autres.

a) le revêtement de marche (parquets, plancher, dallages, etcaetera)

- b) les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs enduits et revêtement.
- c) la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les propriétés.
- d) les fenêtres donnant sur l'avenue, la digue ou la cour avec leur volets ou persiennes et leurs garde corps.
- e) les portes palières.
- f) toutes les canalisations intérieures de l'appartement si elles ne servent qu'à l'usage de l'appartement, le prolongement dans les parties communes de ces canalisations jusque et y compris le compteur.
- g) les installations sanitaires, les éviers, les placards, les armoires les penderies etcetera.
- h) les parties vitrées des portes et des fenêtres.
- i) les plafonds attachés aux solives ou hourdis de l'appartement supérieur.
- j) la boîte aux lettres à l'entrée.

RESERVE.

Les comparants se réservent la mitoyenneté des façades latérales et des murs de la cour.

Article 8: DROITS REELS.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un appartement grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9: Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure

9

de ces locaux maisons sa responsabilité à l'égard des affaisements,

dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient les conséquences pour les parties communes et les appartements des autres propriétaires.

Aucun travail même aux parties privées ne pourra être exécuté entre Pâques et le premier octobre. Tous les dégats, détériorations et dommages qui pourraient résulter de ces travaux seront à charge exclusive de celui qui les fait exécuter et il sera obligé de tout remettre dans son pristin état en même temps que la fin des travaux mêmes.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leur appartement aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Article 10. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co propriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix représentées à l'assemblée et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires de l'architecte seront à charge de celui qui fait exécuter les travaux. Rien de ce qui concerne le style ou l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit des choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des co propriétaires prise à l'unanimité des votants. Il en sera de même des portes d'entrée des appartements, et autres locaux particuliers, des fenêtres, balcons, garde corps, persiennes, volets et de toutes autres parties visibles de la rue ou de la cour et cela même en ce qui concerne la peinture.

Section 2. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 11/: L'assemblée générale des co propriétaires de l'immeuble est souveraine maitresse de l'administration de celui ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Son mode de fonctionnement et la validité de ses délibérations font l'objet du chapitre trois ci-après.

Article 12: Il est fait appel par l'assemblée générale des co propriétaires au service d'un gérant choisi ou non parmi les co propriétaires, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

~~nombre de quotités en fait fonction.~~-----

Si le gérant est absolument défaillant le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait fonction.

Article 13: Les émoluments du gérant , fixés par l'assemblée générale constitueront des frais communs.

Article 14: Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des parties communes de faire exécuter les travaux de réparations urgentes, ou ordonnées par l'assemblée générale des propriétaires, de répartir entre les co propriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 15: Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence ces mesures sont prises par le gérant même à charge d'en rendre compte au plus tôt possible.

Article 16:Le gérant présente trimestriellement à chaque propriétaire ou usager le compte détaillé des sommes dont ils sont redevables à raison des dépenses communes et il encaisse les dites sommes. Il peut même en poursuivre le paiement par voie de justice.

Une provision sera remise au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

Article 17: Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale.

Section 3. Répartition des charges communes.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

Article 18: Chacun des co propriétaires contribue personnellement et proportionnellement aux parts qu'il possède dans les parties communes ainsi qu'elles sont déterminées ci-dessus à tous les frais et dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et d'administration des choses communes.

Sont également à charge des propriétaires et dans la même proportion les travaux de peinture des chassis, garde corps, volets, persiennes porte palières etcaetera.

Article 19: A titre exemplatif sont ainsi à charge de tous les propriétaires les frais d'entretien et de nettoyage et de réparation de l'entrée générale, du hall, de la cage d'escalier, des escaliers des sous-sols au troisième étage, des paliers à tous les étages, les travaux de peinture des parties communes tant à l'intérieure qu'à l'extérieure etcaetera.

Pour ce qui concerne l'éclairage des parties communes et la location du compteur général les co propriétaires interviendront selon la formule de co propriété.

Les travaux d'entretien et de peinture des choses communes ainsi que des choses privées dont les frais sont à charge de la collectivité se feront aux époques fixées par l'assemblée générale des co propriétaires intéressés et sous la surveillance du gérant. Tous ces travaux doivent être décidés par l'assemblée générale avec une majorité de trois quarts des présents ou représentés.

Article 20: Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories: réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article 21: a) Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'urgence absolue telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières

res etcetera, le gérant aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Article 22:B) Réparations indispensables mais non urgentes:

Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale à la simple majorité.

Article 23:c) Réparations et travaux non indispensables mais entraînant

un agrément ou une amélioration quelconque: ces travaux et réparations devront être demandés par les co propriétaires possédant ensemble au moins cinquante pour cent de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité de trois quarts des propriétaires présents ou représentés.

Article 24: Les co propriétaires devront donner accès par leur appartement pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes et même pour les réparations des parties privatives qui ne seraient accessibles que par une propriété privée. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier mai au premier octobre.

Les co propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article 25: Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poêles et fourneaux, dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire. Une fois par an le syndic fera procéder au ramonage de toutes les cheminées et ce aux frais de la collectivité.

B. IMPOTS.

Article 26: A moins que les impots relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impots devront être répartis entre les co propriétaires proportionnellement au nombre de leurs quotités dans les parties

communes de l'immeuble.

C. RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

Article 27: La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre vingt six du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de co propriété pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice aux recours que les propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou co propriétaires

Dans le cas ou un co propriétaire augmenterait les charges pour son usage personnel il devra supporter cette augmentation.

D. ASSURANCE.

Article 28: L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles que des choses communes, sera faite à la même compagnie d'assurance pour tous les co propriétaires contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Une autre assurance sera souscrite contre la responsabilité civile pour dommages causés par l'immeuble suite de défaut d'entretien vice de construction réparations etcaetera. Une assurance sera contractée pour couvrir les responsabilités en cas d'accidents de travail pouvant survenir au personnel, employé pour l'entretien des parties communes.

Toutes les primes feront parties des charges communes remboursables dans la proportion de la co propriété.

Les co propriétaires sont tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires. Tous les contrats d'assurance seront conclus par le gérant.

Chacun des co propriétaires aura droit à un exemplaire de la police d'assurance générale.

Tous les propriétaires sont tenus de faire assurer leurs meubles

et mobiliers à une compagnie de leur choix à la première requête ils seront tenus de justifier l'existence du contrat et le paiement des primes.

Article 29: Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe et généralement pour toute cause personnelle à l'un des co propriétaires cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 30: a) si des embellissements ont été effectuées par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est insuffisante pourront contracter une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes charges et primes. Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront seul le droit à l'excédent d'indemnité, qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

Article 31: En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant.

Article 32: L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel l'indemnité sera employée pour la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera reconnu à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état l'excédent est acquis aux co propriétaires au prorata de leurs parts.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des co propriétaires

n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix représentées ou non. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des co propriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai . Si l'immeuble n'est pas reconstruit l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle sera partagés entre les co propriétaires selon la formule de co propriété.

CHAPITRE III.

DES ASSEMBLEES GENERALES.

Article 33: Les dispositions qui suivent régissent le mode de composition, de convocation et de délibération des assemblées générales des copropriétaires, aussi bien en tant qu'elles concernent le statut de l'immeuble que le règlement d'ordre intérieur qui fera l'objet du chapitre quatre.

Article 34: L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que s'ils sont tous présents ou dûment convoqués. Elle oblige par ses délibérations tous les copropriétaires, sur tous les points à l'ordre du jour qu'ils aient été représentés ou non.

Article 35: L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui en fait fonction. Sauf indication contraire de la part du gérant, indication qui doit être donnée dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations la réunion statutaire se tiendra le lundi de Pâques à quinze heures au local où reposent les archives de l'immeuble.

En dehors de cette réunion obligatoire l'assemblée est convoquée à la diligence du président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessai

re. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins cinquante pour cent des quotités de l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours l'assemblée serait valablement convoquée par un des co propriétaires.

Article 36: Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou remise aux propriétaires contre état émargé par eux. Les détails sont obligatoirement réduits à cinq jours pour les assemblées convoquées après une première n'ayant pas abouti.

Article 37: L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux nombres présents de discuter toutes autres questions mais sans que celles ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 38: L'assemblée générale est composée de tous les co propriétaires quel que soit le nombre de leurs quotités.

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

× Nul ne peut représenter un co propriétaire sauf le gérant ou un co propriétaire ayant mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place selon des instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables ces derniers représentés comme de droit soit à un usufruitier et des autres propriétaires tous devront être convoqués mais ils devront désigner

17

un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité

En cas de cession d'une partie de l'immeuble soit par décès soit entre vifs, les nouveaux propriétaires devront faire connaître leur nom et leur adresse ainsi que leur qualité au gérant, seulement après exécution de ces formalités ils pourront être convoqués à l'assemblée générale.

Article 39: Les co propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans la co propriété.

Article 40: Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des co propriétaires intéressés, représentant ensemble plus de la moitié des quotités de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quelque soit le nombre des co propriétaires présents et le nombre des quotités représentés, sauf pour les cas prévus aux alinéas 1 et 3 de l'article quarante et un.

Article 41: Les décisions sont prises à la majorité des voix des co propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des co propriétaires intéressés, les dé-faillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Celles relatives à la transformation ou modification aux choses communes ne seront valables que pour autant qu'elles soient décidées par l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix représentées à l'assemblée. Pour autant que les transformations ou modifica

tions concernent le style ou l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées, la décision devra être prise à l'unanimité des votants comme dit à l'article dix ci-dessus.

Les décisions ayant pour but la modification du règlement d'ordre intérieur doivent être prises par une assemblée réunant au moins deux tiers des voix des co propriétaires et avec une majorité de trois quarts des voix présents ou représentés.

Article 42: L'assemblée désigne pour le terme qu'elle détermine son président et ses deux accesseurs qui peuvent être réélus, le bureau ainsi formé désigne son secrétaire, qui sauf désignation contraire sera le gérant.

Article 43: Les délibérations de l'assemblée sont constatées dans des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les accesseurs et le gérant. Tout co propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.

CHAPITRE IV.

REGLEMENT D'ODRE INTERIEUR.

Article 44: Il est arrêté entre tous les propriétaires des appartements un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par une assemblée générale statuant conformément à ce qui est prescrit à l'article quarante et un.

Les modifications doivent figurer à leurs dates, aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial 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.

Section 1. Ordre intérieur.

Article 45: Les co propriétaires, les locataires et occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois dans l'appartement, ils devront le faire à l'endroit et aux conditions fixées par l'assemblée générale.

Article 46: Les parties communes notamment l'entrée, le hall, les escaliers et les paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra en conséquence jamais rien y être accroché ni déposé;

Les propriétaires ne pourront rien déposer sur les terrasses pour éviter de répandre de l'odeur ou gêner les autres co propriétaires. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures etcetera.

Article 47: Les co propriétaires, de même que leurs locataires et ayants droit ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux domestiques à l'exclusion de perroquets pour autant qu'il n'en résulte aucune nuisance pour les co propriétaires. Les chiens ne pourront séjourner sans leur maître dans les parties communes.

Article 48: Le charbon et provision de combustibles devront être rentrés dans l'immeuble avant onze heures. Les trottoirs et vestibule devront être lavés immédiatement par le locataire ou propriétaire venant d'entrer du charbon.

Le bois, le charbon et autres matières du même genre devront être montés avant onze heures.

S'il est fait usage de mazout pour les besoins du ménage le réservoir sera placé à l'endroit et aux conditions fixées par l'assemblée générale.

Des précautions devront être prises pour que l'eau servant au nettoyage des fenêtres et des seuils ne viennent pas salir les façades ou tentes ~~des~~ et incommoder les occupants des étages inférieurs.

Article 49: L'assemblée générale peut obliger les co propriétaires de munir les fenêtres donnant sur l'avenue des Cigognes, ou de la digue de mer ou sur la cour de garnitures convenables et en déterminer le modèle.

Article 50: Aucune affiche ni enseigne ou réclame ne peut être apposée

ou que ce soit sauf celle indiquant qu'un appartement est à vendre ou à louer. Est seule autorisé à la porte d'entrée comme à la porte de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 51: Il est interdit d'introduire dans la résidence des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes sauf le mazout ou autres combustibles liquides⁴. Les cendres, détritus et autres déchets doivent être versés dans les gaines et poubelles à ce destinées.

Le battage des tapis devra se faire au lieu indiqué par l'assemblée générale.

Article 52: Les propriétaires devront satisfaire à toutes les charges de ville de police et de voirie.

Section II. MORALITE ET TRANQUILLITE.

Article 53: Les co propriétaires leurs locataires ou autres ayants droit ou préposés devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bons pères de famille; Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait celui des personnes de leur famille des gens à leur service et leurs domestiques ou visiteurs ou animaux les cas échéants.

Les co propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins. L'emploi de moteurs électriques est cependant autorisé pour le fonctionnement d'appareils de ménage et pour le chauffage.

L'usage de la T. S F. de la télévision et de tout autre instrument de musique sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des autres appartements; à partir de onze heures du soir à sept heures du matin, toutes musiques et tous bruits quelconques sont défendus. Un piano sera toujours muni d'un feutre pour marcher en sourdine. Une machine à écrire sera du type silencieux et posé sur un feutre.

2

Ils sont tenus de se conformer en général pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement aux usages établis dans les maisons bien tenues.

En cas de location d'un appartement toutes les conditions résultant du statut immobilier ou du règlement d'ordre intérieur en vigueur doivent être imposées aux locataires. La non exécution entraîne la résiliation de leur bail.

Section III. CHARGES COMMUNES ET PARTICULIERES.

Article 54: Les consommations particulières d'eau, de gaz et d'électricité seront mesurées par les compteurs particuliers et payées directement par les occupants aux services des régies. Les propriétaires sont garants du paiement de ces charges par leur locataire éventuel.

Article 55: Les frais de raccordements au réseau des téléphones sont entièrement à charge des propriétaires ou locataires qui prennent un abonnement. Les redevances dues à l'administration seront payées directement par les intéressés. Si l'installation des postes privés nécessite le placement de fils téléphoniques le long des parties communes de l'immeuble le projet de l'installation devra être soumis préalablement au gérant et être approuvé par lui.

la sonnerie du téléphone doit être placée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

Il en sera de même si un propriétaire ou locataire désire installer un poste de télévision. Au cas où il existe une antenne ou amplificateur général il devra payer sa part dans les frais d'acquisition, de fonctionnement et d'entretien de ces appareils proportionnellement au nombre de postes de T. V. y raccordés.

Article 56: Les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais de boîtes à ordures de la collectivité et les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes de la maison sont réparties dans les mêmes propor-

tions que les frais d'entretien comme dit ci-dessus.

Section IV. DESTINATION DES LOCAUX.

Article 57: Il ne pourra exercé dans les appartements aucun commerce d'une matière quelconque nécessitant un stock de marchandise ou un étalage cependant les lieux pourront être affectés à l'usage d'une profession libérale à l'exception des médecins, dentistes, infirmières et professeurs de gymnastique, de musique ou de danse donnant des leçons dans l'appartement.

CHAPITRE V.

GENERALITES.

Article 58: La superficie du terrain en indivision n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister avec la mesure réelle fut elle même de plus d'un vingtième fera profit ou perte pour les co propriétaires.

Article 59: Le présent règlement est obligatoire pour tous les co propriétaires, actuels et futurs et sera inséré en entier dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de location ou autrement la jouissance des appartements. Toutefois si cette reproduction était estimée trop onéreuse; ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance du dit règlement par la communication préalable qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur par tous les héritiers et successeurs à un titre quelconque indivisiblement tenus.

Article 60: En cas de désaccord entre un ou plusieurs co propriétaires et ou le gérant au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur. La question sera soumise à l'assemblée générale en degré de conciliation. Au cas où le différent ne serait pas aplani par cette intervention, il serait soumis à l'arbitrage. L'arbitre sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur

le Président du Tribunal à Furnes à moins d'accord sur le choix. Cet arbitre agira en amiable compositeur et sera dispensé des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.

Article 61: Cet acte est fait sous les charges, clauses et conditions concernant les terrains et villas de Westende, stipulé dans un cahier des charges, arrêté par le conseil d'administration de la société anonyme SOCIETE GENERALE FONCIERE ET INDUSTRIELLE déposé au rang des minutes du Notaire Muller Vanisterbeek à Bruxelles, suivant acte du onze janvier mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le dix-huit janvier mil neuf cent cinquante-quatre, volume 3. 575 numéro 14, cahier des charges que les parties déclarent connaître et s'obligent à son exécution.

Article 62; DECLARATIONS.

Les co propriétaires seront censés parfaitement connaître

a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre complétant les dispositions du code civil relatives à la co propriété loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est expressément réglé par le présent acte de base.

b) les avantages et les inconvénients résultant des conventions faites par le présent acte et les avantages et les inconvénients résultant de la co propriété.

L'assemblée générale des co propriétaires commence à exister dès à présent, elle peut se réunir et délibérer suivant les règles ci-avant, prévus pour prendre toutes décisions et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile aux intérêts communs.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Furnes à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé, élu à la résidence.

Article 63: ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire VILEYN soussigné é.

Finalement ce dernier atteste et certifie que les noms, prénoms, dates et lieux de naissance des comparants sont en stricte conformité avec les énonciations en tête des présentes sur le vu des pièces exigées par la loi.

Dont acte.

Fait et passé à Nieupoort.

Date comme ci-dessus.

Et lecture faite les comparants ont signé cet acte avec nous notaire.

Suivent les signatures.

Geboekt te Nieuwpoort twaalf bladen een verzending de vijf en twintigste juli negentienhonderd acht en vijftig, deel 186 blad 3 vak 8. Ontvangen veertig frank. De Ontvanger wn. getekend J. BUSSCHAERT.

272/58 D. 1951

STUDIE

VAN

M^{ter} MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT

De 19 juillet 19 58

CAHIER DE CO PROPRIETE ET STATUT IMMO

BILIER DE L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS

DENOMME

" RESIDENCE MONGACO "

De inschrijving genomen op

19 ten voordele

van M

moet vernieuwd worden

voor