

503/61.

Kohier medezijendom
"Residence Bernina"



24. MEL. 1961



*Rem: afschrift
13 rol 36/100
2 rol.*

M.R.
D.2.690

L'an mil neuf cent soixante et un, le vingt quatre mai.

Par devant Nous Maître Michel VILEYH, docteur en droit, notaire à Nieupoort.

Ont comparu :

1. Monsieur Ephrem CASTIEN, commerçant, né à Gand le treize juin mil huitcent nonante trois, veuf de Madame Juliana Augusta Roelandt, domicilié à Gand, Grand'Place de la Calandre, numéro 5.

2. Monsieur Charles Lucien CASTIEN commerçant, né à Gand, le trois septembre mil neuf cent trente, époux de Madame Francine HOSTEN, avec qui il est marié sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire soussigné en date du vingt cinq février mil neuf cent soixante, domicilié à Gand, Grand'Place de la Calandre, numéro 5.

Lesquels comparants nous exposent :

- Qu'ils sont propriétaires d'une parcelle de terrain à bâtir, sise à Westende, à front de l'avenue des Chardons, où elle présente un développement de façade de douze mètres septante cinq centimètres et ayant une superficie de deux cent et quatre mètres carrés, connue au cadastre section A partie du numéro 1-2/43.

Que le dit terrain leur appartient pour l'avoir acquis sous plus forte étendue envers Mademoiselle Henriette Kredel, à Zurich et Monsieur Paul Kredel à Zurich, suivant procès verbal d'adjudication publique rédigé par le notaire soussigné en date du vingt quatre mai mil neufcent soixante transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix neuf juillet suivant, volume 4.046 numéro 6.

- Que le terrain décrit ci dessus servira d'assise à un immeuble à appartements dénommé RESIDENCE BERNINA qui fera l'objet du présent acte de base.

Que la dite résidence est destinée à être divisée en plusieurs propriétés privées avec à titre d'accessoire chaque fois une fraction du terrain et des autres parties communes de la résidence.

PREMIERE FEUILLE.

Handwritten initials and marks.

Handwritten mark.

Qu'ainsi les comparants ont l'intention, soit de construire, ou de faire construire les propriétés privées pour compte des acquéreurs d'une fraction du terrain, soit de vendre les diverses propriétés sur plan, en cours de construction ou achevées et ce au fur et à mesure que les amateurs se présenteront.

- Que la propriété privative d'un appartement comporte nécessairement la propriété d'une quote part indivise dans les parties communes de la résidence.

- Qu'en vue de donner une base juridique à cette division en parties privatives et en parties communes, les comparants nous ont demandé d'acter authentiquement leur volonté de soumettre dès à présent, la résidence à construire au régime de la propriété horizontale ainsi qu'il est prévue à l'article cinq cent septante sept bis du code civil.

- Que chaque propriétaire d'une fraction du terrain devra renoncer au droit d'accession pouvant exister en sa faveur, pour autant que le dit droit d'accession porte sur les parties privatives de la résidence, exception faite des parties privatives du bien dont il s'est réservé la propriété à titre d'accession.

- Que les comparants ont ainsi établi un règlement déterminant les droits et obligations des propriétaires, lequel règlement fera la loi commune à laquelle tous 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, ainsi que dans les effets des décisions des assemblées générales des co propriétaires qui seront régulièrement prises conformément au dit 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 LA RESIDENCE SITUÉE A WESTENDE, AVENUE DES CHARDONS, DENOMMÉE "R E S I D E N C E M E R R I N A".



X 514020

EXPOSE GENERAL.

Article un :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante sept bis, paragraphe un du code civil (loi du huit juillet 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 destination et éventuellement la reconstruction de l'immeuble;

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

Article deux :

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 modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Article trois :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

C H A P I T R E U N : EXPOSE PRELIMINAIRE.

Article quatre : Surface et délimitation de la propriété.

Le terrain en indivision, soit le sol des bâtiments et des courettes, présente un développement de façade de douze mètres septante cinq centimètres à l'avenue des Chardons et une profondeur de seize mètres, ayant ainsi une superficie de deux cent et quatre mètres carrés.

cc
L.V.
W.
M.

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

Le bien est connu au cadastre section A partie du numéro 1-2/43.

Les tenants et aboutissants de la résidence sont :
du nord : la villa les Cormorans , appartenant à Monsieur Matthys.
de l'est : les comparants,
du sud : la société anonyme Soetaert à Westende.
et de l'ouest : l'avenue des Chardons.

Article cinq : Composition de l'immeuble.

Selon le plan ci-joint, la résidence Bernina comporte le rez de chaussée, trois étages et la toiture au plat-forme avec les cheminées.

Les propriétés privées de la résidence Bernina sont :

au rez de chaussée : deux appartements
à chacun des trois étages : deux appartements et un flat.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

A. LE REZ DE CHAUSSEE.

Le rez de chaussée comporte deux appartements et les parties communes qui sont :

le porche, la porte d'entrée, l'entrée, le hall avec à l'emplacement des compteurs, l'escalier et la cage d'escalier menant aux étages.

Les propriétés privées sont :

Les appartements numéros un et deux de composition identique et comportant chaque fois :

la porte palière reliant l'appartement au hall d'entrée, le hall privé, au centre le W.C., la douche et la cuisine adossés par un aéra, le living room en façade, les deux chambres à coucher donnant sur la courrette, le réduit sur la courrette et enfin la jouissance de la courrette à titre de servitude et de droit réel.



X 514014

B. LES TROIS ETAGES.

La composition des trois étages est identique.

Les parties communes sont :

les paliers, l'escalier et la cage d'escalier.

Les propriétés privées à chaque étage sont :

un appartement à chaque extrémité et un flat au centre.

Les appartements, de composition identique, comportent la porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé, au centre le W.C., la douche et la cuisine aérés par un aéra, le living en façade, les deux chambres à coucher, dont une avec terrasse et réduit, donnant sur la cour.

Le flat à chaque étage se compose de :

la porte palière reliant le flat au palier commun, le hall privé, le cabinet de toilette, et la cuisine aérés par un aéra et enfin la place principale donnant sur l'avenue des Chardons.

Article six : Numérotage

Le numérotage des propriétés privées se fait comme suit :

- au rez de chaussée :
 - l'appartement numéro un à gauche de l'entrée générale.
 - l'appartement numéro deux à droite de l'entrée générale.
- au premier étage :
 - l'appartement à gauche (côté Middelkerke) est connu sous le numéro trois.
 - le flat est connu sous le numéro quatre.
 - l'appartement à droite (côté Nieuport) est connu sous le numéro cinq.

Le numérotage des autres appartements et flats se fait de la même façon, se trouvant sur l'avenue des Chardons en regardant la résidence, le numérotage se fait de gauche à droite.

Article sept : Plan

Les parties rivées et les parties communes de la résidence sont décrites plus amplement sur le plan ci-joint dressé par l'architecte LEFEVRE à Gand, plan qui sera présenté à la formalité de l'enregistrement en annexe des présentes après avoir été signé Ne Varietur par les comparants et Nous Notaire.

Le dit plan donne la situation, la coupe, la façade arrière et principale, ainsi que la description du rez de chaussée et des étages.

Le dit plan forme un ensemble avec le présent acte et le tout doit s'interpréter et se lire l'un en fonction de l'autre.

Une tolérance de cinq pour cent dans les dimensions des places est acceptée par l'acquéreur entre les côtes figurant sur plan et les côtes relevées sur place.

Article huit : Conditions spéciales, réserves et servitudes.

1. Il est toujours permis :

- a. de modifier la distribution intérieure des propriétés.
- b. de réunir en une seule propriété, deux propriétés ou plusieurs se trouvant au même niveau.
- c. d'incorporer une ou plusieurs pièces ou parties de propriété d'une propriété privée à la propriété voisine au même niveau.

Dans ces cas, la totalité des quotes parts dans les parties communes des propriétés ainsi modifiées restera inchangée, mais les quotes parts respectives de chaque propriété ainsi modifiée seront diminuées ou majorées de commun accord entre parties et en tenant compte de la superficie modifiée.

d. Après avoir effectuée les modifications autorisées par les a, b, c. qui précèdent d'en revenir à la conception première qui est celle figurant au plan ci annexé ou à toutes autres conceptions compatibles avec la technique du bâtiment et susceptibles de respecter la paisible jouissance à laquelle ont droit tous les occupants de la résidence.



X 514015

Si les modifications ci dessus comportent un échangeement ou transformation aussi minime soit elle, à des parties communes, les plans devront être soumis à l'approbation de l'assemblée générale qui décidera à la simple majorité. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. Les mêmes autorisations pourront être données à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Tous ces travaux devront être exécutés en utilisant les procédés techniques, les plus appropriés en vue d'éviter de troubler dans la mesure du possible, la jouissance des occupants de l'immeuble.

Les comparants aux présentes se réservent cependant le droit de faire les modifications ci dessus sans l'autorisation des autres propriétaires, même si les dites modifications comportent des changements aux parties communes.

2. Les comparants auront le droit d'apporter les modifications aux plans qui pourront être réclamées par les autorités compétentes ou par les régies fournissant l'eau, le gaz et l'électricité, celles nécessaires pour observer les règles de l'art de bâtir et celles destinées d'après l'avis de l'architecte de l'immeuble à améliorer les parties communes ou l'efficacité des appareillages communs. Tous ces travaux devront être exécutés selon les règles de l'art de bâtir.

3. Les façades latérales séparant la résidence des propriétés voisines, sont mitoyens.

Les comparants se réservent la mitoyenneté des murs des courtoies et auront seul le droit au prix de la cession éventuelle des dits murs.

4. En outre les propriétaires seront obligés de respecter et d'exécuter à la décharge des comparants, les charges clauses et conditions concernant les terrains et villas de Westende, stipulées dans un cahier de 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 suivant, volume 3.575 numéro 14.

ee.
c.v.
ll.
7.

5. Les propriétaires de chacun des appartements du rez de chaussée aura la jouissance exclusive à titre de droit réel et de servitude de la courrette formée devant son appartement à charge d'en supporter seul tous les frais d'entretien et de réparation.

6. Servitude de vue.

Les comparants aux présentes étant également propriétaires du terrain situé derrière la résidence, objet des présentes et connu au cadastre sous la section A partie du numéro 1-X/43, déclarent grêver le dit terrain d'une servitude de vue et de jouir en faveur des appartements de la résidence objet des présentes. La dite servitude qui s'exercera perpétuellement et sans indemnité ne peut cependant empêcher la construction projetée des garages sur le dit terrain.

C H A P I T R E D E U X : STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION UN : CO PROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVÉE

Article neuf :

L'immeuble comporte des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les propriétaires pour la fraction déterminée ci-après.

Les appartements et flats seront dénommés "propriétés privées".

Article dix :

Les parties communes seront divisées en SEPT CENT CINQUANTE PARTS réparties comme suit :

| | | |
|------------------------------|---------------------|----|
| l'appartement numéro un : | septante cinq parts | 75 |
| l'appartement numéro deux : | septante cinq parts | 75 |
| l'appartement numéro trois : | quatre vingts parts | 80 |
| le flat numéro quatre : | quarante parts | 40 |
| l'appartement numéro cinq : | quatre vingt parts | 80 |
| l'appartement numéro six : | quatre vingts parts | 80 |
| le flat numéro sept : | quarante parts | 40 |
| l'appartement numéro huit : | quatre vingts parts | 80 |
| l'appartement numéro neuf : | quatre vingts parts | 80 |
| le flat numéro dix : | quarante parts | 40 |
| l'appartement numéro onze : | quatre vingts parts | 80 |

total SEPT CENT CINQUANTE PARTS

7



Comme dit ci dessus, la répartition des choses communes entre les propriétés privées au même niveau sera changée, si, en application de l'article huit, ci dessus, une partie d'une propriété privée est incorporée dans la propriété voisine et ce en tenant compte de la superficie ainsi modifiée.

La ventilation des quotités de propriété des choses communes, telles qu'elle est établie ci dessus ne peut être modifiée quelles que soient les variations subies par la valeur respective des propriétés 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 onze : Choses communes.

Les parties communes de l'immeuble sont les suivantes :

- a. le sol des bâtiments et des courettes comme décrit ci dessus;
- 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, les 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 comités affectées à l'usage particulier d'une propriété).
- h. les ornements de façade (à l'exception des gardes corps, balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres) ni les persiennes et volets et leurs accessoires.
- i. les raccordements aux distributions d'eau, de gaz et d'électricité, depuis la rue jusqu'aux compteurs particuliers; l'emplacement réservé aux compteurs.
- j. les appareils d'éclairage, leurs accessoires et un compteur servant à l'éclairage des parties communes.
- k/ le porche, la porte d'entrée, l'entrée, le hall d'entrée au rez de chaussée.
- l. l'escalier, et la cage d'escalier menant du rez de chaussée au troisième étage, les paliers à tous les étages.
- m. les aérés.
- n. l'œuvre porte éventuel.

X 514016

CINQUIEME
FEUILLE.

[Handwritten signatures and initials]

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 des propriétaires ainsi que toutes les parties tenues communes par la loi ou les usages non contraires au présent acte.

Article douze : propriétés privées.

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

- a. le revêtement de marche (parquets, planchers, dallages etcetera).
- b. les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs enduits et revêtements.
- c. la mitoyenneté des cloisons, séparant entre eux les propriétés.
- d. les fenêtres donnant l'avenue ou sur la cour, avec leurs volets ou persiennes et leurs garde corps.
- e. les portes palières.
- f. toutes les canalisations intérieures de l'appartement, auxquelles 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 plafonds attachés aux solives ou hourdis.
- i. la boîte aux lettres à l'entrée.
- j. les balcons ou terrasses.
- k. les volets avec les accessoires.

En un mot est propriété privée, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, ainsi que les accessoires se trouvant en dehors des propriétés privées, mais à leur usage exclusif, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des propriétés privées
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée.
- les plaques indicatrices des noms et profession des occupants.
- les compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité.

Article treize : abrogé.

Article quatorze : droits réels.

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 une propriété privée grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article quinze :

Chacun des co propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privée dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits et obligations 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 de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seraient les conséquences pour les parties communes et les propriétés privées des autres propriétaires.

Aucun travail même aux parties privées ne pourra être exécuté entre Pâques et le premier octobre. Tous les dégâts, 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 en état.

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

Article seize :

Les travaux de modification 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 de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des co propriétaires intéressés prise



X 514025

DIXIEME FEUILLE.

Handwritten initials and a signature.

à l'unanimité des votants. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des propriétés privées, des fenêtres, balcons, garde corps, persiennes volets et de toutes autres parties visibles de l'avenue ou de la cour et cela même en ce qui concerne la peinture.

SECTION DEUX SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article dix sept :

L'assemblée générale des co propriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration et celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

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

Article dix huit :

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.

Jusqu'à la première assemblée générale, la fonction sera exercée d'office par les comparants.

Si le gérant est absolument défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait fonction ; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article dix neuf :

Les émoluments du gérant fixés par l'assemblée générale constitueront des frais communs.

Article vingt :

Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des parties communes de garantir, les services généraux de l'eau, gaz et électricité, 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 vingt et un :

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 vingt deux :

Le gérant présente trimestriuellement à chaque propriétaire ou usager le compte détaillé des sommes dont ses derniers sont redevables à raison des dépenses communes et il encaisse les dites sommes. Le règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

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.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les co propriétaires laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à rajustement.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau co propriétaire est tenu à l'égard de la co propriété, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien co propriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, à la co propriété sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par lettre recommandée.

Article vingt trois : Recouvrement forcé des frais communs.

1. A défaut par les co propriétaires de verser la provision réclamée par le gérant ou de verser ce dernier, de leurs quotes parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose de moyens de contraintes, repris au paragraphe deux ci-après

X 514018

PTIEME FEUIL-
E.

[Handwritten signature and initials]

qu'il exerce moyennant autorisation du conseil de gérance, ou du président, s'il n'y a pas de conseil de gérance.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes.

a. A arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité du défaillant.

b. A assigner le défaillant en paiement des sommes dues.

c. A toucher lui-même à due concurrence, les loyers relevant aux co propriétaires défaillants, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée dès maintenant au gérant par chacun des co propriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la co propriété. Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur, des sommes qui cessent par le gérant.

d. A réclamer à chacun des co propriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote part du défaillant dans les dépenses de co propriété.

3. Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la co propriété sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de sept francs pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au paragraphe us.

4. A titre de dommages-intérêts, fixés forfaitairement, les co propriétaires défaillants, sont redevables à la co propriété, d'une somme équivalente aux frais d'avocat, exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

Article vingt quatre :

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'assemblée de l'assemblée générale, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux propriétaires ; le président et les assesseurs ont mandat de vérifier des comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leurs propositions.

SECTION TROIS : DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

Article vingt cinq :

Les dispositions qui suivent régissent le mode de convocation, de convocation et de délibération des assemblées générales.

des co propriétaires, aussi bien en tant qu'elles concernent le statut de l'immeuble que le règlement d'ordre intérieur qui fera l'objet de chapitre trois ci-après.

L'assemblée générale se compose de tous les co propriétaires de la résidence.

Article vingt six :

L'assemblée générale des co propriétaires n'est valablement constituée que s'ils sont tous présents ou dûment convoqués.

Elle oblige par ses délibérations tous les co propriétaires sur tous les points à l'ordre du jour qu'ils aient été représentés ou non;

Article vingt sept :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui en fait fonctions. Sauf indication contraire de la part de gérant, indication qui doit être donnée dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, heures et lieux sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt cinq pour cent des quotités de l'immeuble.

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

Article vingt huit :

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.

Si une première assemblée n'est pas sanctionnée, 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 francs au moins et dix jours au plus.

Article vingt neuf :

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 membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article trente :

L'assemblée générale se compose de tous les co propriétaires quelque 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.

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

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement 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 les cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait à appartenir soit à des co propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nue propriétaires, tous devront être convoqués mais il devront désigner 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, toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par lettre recommandée, seulement après l'exécution de ces formalités il fera partie de l'assemblée générale.

Article trente et un :

Les co propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans les parties communes;

Article trente deux : Quorum.

1. Sauf dispositions contraires du présent règlement, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de co propriétaires, possédant ensemble la moitié au moins des quotes parts de co propriété.

2. Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus à compter de la date de l'assemblée non en nombre; la convocation mentionne le même ordre du jour et qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

Article trente trois. Majorité.

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité des voix des co propriétaires présents ou représentés.

Article trente quatre :

Des dérogations au quorum et à la majorité sont ainsi prévues aux articles dix, seize, trente huit, quarante sept et quarante huit.

Article trente cinq :

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

Article trente six :

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

SECTION QUATRE : REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

A. Entretien et réparation.

Article trente sept :

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 de la collectivité et dans la même proportion, les travaux de peinture des châssis, garde corps barres d'appui, volets, persiennes, portes palières et tout ce qui concerne l'aspect de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées.

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 et sous la surveillance duérant.

Les charges communes comprennent en ce qui suit :

1. L'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes, y compris la location du compteur général.

2. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention.

3. Le remboursement des primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous par leérant.

4. Les frais d'achat des poubelles et divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.

5. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement d'automobile commun.

Les dépenses effectuées par leérant provisoire seront présentées et irrévocables au plus tard lors de la première assemblée générale. Les dits dépenses et frais seront dus par tous les co propriétaires, quelle que soit la date de leur acquisition, pour autant qu'elle soit antérieure à la date de la dite assemblée générale.

Article trente huit :

Tous les travaux de réparation sont répartis en trois catégories :

a. réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'urgence absolue, telles que conduites d'eau ou de gaz effrénées, tuyaux teries extérieures, gouttières etcetera, le gérant aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

b. Réparations indispensables mais non urgentes.

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

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 des quantités 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 voix présentes ou représentées.

Article trente neuf :

Les co propriétaires devront donner accès par leur propriété privée pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes et même pour les réparations des parties privées 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 quarante :

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 gérant fera procéder au ramonage de toutes les cheminées et ce aux frais de la collectivité.

B. I m p o t s .

Article quarante et un :

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

C. R e s p o n s a b i l i t é c i v i l e e t

a u t r e s c h a r g e s .

Article quarante deux :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre vingt six du code civil) et ce jusqu'à concurrence de toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de co propriété pour autant évidemment qu'il s'agit de choses communes et sans préjudice aux recours que les propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou co propriétaire.

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

D. A s s u r a n c e .

Article quarante trois :

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 et les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et des voisins et les recours réciproques entre les co propriétaires, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Lapollie doit supporter la responsabilité au recours, en ce qui concerne les co propriétaires résidant eux mêmes dans les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

Une autre assurance sera souscrite contre la responsabilité civile pour dommages causés par l'immeuble suite de défaut d'entretien, vices de construction, réparations etcetera.

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 partie des charges communes remboursables dans la proportion de la co propriété.

Les co propriétaires sont tenus de prêter la 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 au nom des co propriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

Les acquéreurs seront tenus de continuer les contrats d'assurance conclus par le gérant provisoire ou les copropriétaires présents.

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 mobilier à une compagnie de leur choix; A la première demande ils seront tenus de justifier l'existence du contrat et le paiement des primes.

Article quarante quatre :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co propriétaires ou de 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 quarante cinq :

a. Si des embellissements ont été effectués 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'aval des frais de reconstruction éventuelle.

b. Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeront 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 alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

Article quarante six :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront touchées par le gérant, en présence des co propriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires leurs attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article quarante sept :

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 réparti à charge de tous les co propriétaires proportionnellement à leurs quotités . Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédant 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 au taux légal en matière commerciale courant de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

Les co propriétaires en défaut d'acquitter dans le dit délai, leur quote part dans les frais de la reconstruction, sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux co propriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut par le président du Tribunal de Première Instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

Si la résidence n'est pas reconstruite, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les co propriétaires selon la formule de co propriété.

CHAPITRE TROIS : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article quarante huit :

Il est arrêté entre tous les co propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par une assemblée générale réunissant au moins deux tiers des voix des co propriétaires et avec majorité de trois quarts des voix présentes ou représentées.

SECTION UN : ORDRE INTERIEUR.

Article quarante neuf :

Les parties communes devront être maintenues 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 pouvant 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 broyage de tapis literies, habits et meubles, cirage de chaussures etcetera.

Article cinquante :

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Article cinquante et un :

Le chauffage et provision de combustibles devront être rentrés dans l'immeuble avant onze heures. Les trottoirs et vestibules devront être lavés immédiatement par le locataire co propriétaire venant d'entrer des combustibles.

S'il est fait usage de gazout pour les besoins du ménage le réservoir sera placé à l'extérieur et aux conditions fixées par le gérant.

Des précautions devront être prises pour que l'eau servent au nettoyage des fenêtres et des seuils ne vienne pas salir les façades extérieures et incommoder les occupants des étages inférieurs.

Article cinquante deux :

L'assemblée générale peut obliger les co propriétaires de munir les fenêtres donnant sur l'avenue ou sur la cour de garnitures convenables et en déterminer le modèle. Elle peut également défendre de pendre des voiles.

Article cinquante trois :

Il est interdit de faire de la publicité de l'immeuble et aucune inscription, sauf celle indiquant qu'une propriété privée est à vendre ou à louer, ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière des propriétés privées une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de la propriété.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée : cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite et le numéro de la propriété.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire. L'étage qu'il occupe l'appartient ; l'assemblée générale pourra en déterminer le modèle.

Article cinquante quatre :

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes, sauf gazout et autres combustibles liquides. Les cendres, détritus et autres déchets doivent être versés dans les gaines et poubelles à ce destinées.

Article cinquante cinq :

Les propriétaires devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

SECTION DEUX / MORALITE ET TRANQUILLITE,

Article cinquante six :

Les propriétaires ou ayants droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père 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 de leur service, ou visiteurs, ou animaux les cas échéants.

Les 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 ou pour le chauffage.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

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, toute musique et tous bruits quelconques sont défendus. Un piano sera toujours muni d'un feutre pour marcher en scardine. Une machine à écrire sera du type silencieux et posée sur un feutre.

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

SECTION TROIS : CHARGES COMMUNES ET PARTICULIERES.

Article cinquante sept :

Les frais de raccordement au réseau des téléphones, sont entièrement à charge des propriétaires ou locataires qui prennent un abonnement. Si l'installation des postes privées 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 propriétés voisines.

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.

SECTION QUATRE : DETERMINATION DES LOCAUX.

Article cinquante huit :

Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce d'une nature 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 de médecins, dentistes, infirmières et professeurs de gymnastique, de musique ou de danse donnant des leçons dans l'appartement.

C H A P I T R E Q U A T R E : GENERALITES.

Article cinquante neuf :

Le présent règlement est obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels ou futurs, et sera inséré en entier dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété de l'immeuble et dans ceux concédant le titre de location ou autrement la jouissance des appartements. Toutefois si cette reproduction était extensivement onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de 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 faveur et envers par tous leurs héritiers et successeurs à un titre quelconque indivisiblement tous.

Article soixante :

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 consultation. 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

arbitre agira en amiable compositeur et sera dispensé des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.

Article sixième et un :

Les ex 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 prévu 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 devant prévues pour prendre toutes décisions et faire tout ce qui sera nécessaire en vue 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 dans l'arrondissement de Forcée ; à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé être à la résidence.

CERTIFICAT D'IDENTITES.

Le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms dates et lieux de naissance des comparants sont en stricte concordance avec les énonciations en tête des présentes aux le vu des pièces exigées par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Nieupoort.

Acte comme ci-dessus - dessus.

Et lecture faite, les parties ont signé cet acte avec Nous Notaire.

Approuvé la signature de un mot nul aux présentes.

ES
L.V.
18
7

GEBOENT TE NIEUWPOORT

partien bladen een verzendingen
de negen d' twintig mar
Argentfondard een d' Westig
del 293 blad 87 vak 8
Ontvangen honderd frank.

De Ontvanger.

NEIRYNCK

vergeschreven te Verme de
16 juni 1961 Boek 432 n° 26.