

NEERL. N° 1686 Overgeschreven te Brugge, 2^e kantoor
 Naerl. 10/- de notarisatiedienste, alhier te
 Zegel { Overrechr. 132/60 1900 k. m. boek 31 N° 2
 Inscr. en ambtshelve ingeschreven,
 Loon { Overrechr. 60/50 boek N°
 Inscr. Ontvangen *duizend drie honderd drie en tachtig frank.*
 Afroding De Bewaarder,
 plan-onzoek. *A. BAETS*
 Totaal F. 1383/00
 Verz. F. 16/- 1.393,-
 Prk. 20.64

N° 6881.
 ACTE DE BASE.



U 041031

Premier rôle.
 34-2
 24.12.62

L'An mil neuf cent soixante-deux, le premier décembre.
 Par devant Nous, Maître Jacques GHYOOT, docteur en droit, notaire, résidant à Ostende.
 ONT COMPARU:

1. qu'ils sont propriétaires d'un terrain, sis à Ostende, Promenade Albert I, n° 89, formant l'angle de la rue de Paris, connu au cadastre section C, n° 174/g, pour une superficie de cent soixante mètres carrés.

2. qu'ils se proposent d'ériger sur le susdit terrain un immeuble à appartements multiples, dénommé "RESIDENCE LA SEIGNEURIE".

3. que, désirant opérer la division horizontale de la propriété, ils ont décidé de placer l'immeuble "Résidence La Seigneurie" sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.
 Cet exposé étant fait, les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble "Résidence La Seigneurie" dont s'agit sous le régime de la copropriété conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577/bis du code civil.

Il a été établi un "règlement de copropriété" dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte:
 I) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble;

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques;

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposées au rang de nos minutes, les documents ci-après:

- 1) annexe un: le plan des caves;
- 2) annexe deux: le plan du rez-de-chaussée et des six premiers étages;
- 3) annexe trois: le plan du septième étage;
- 4) annexe quatre: le plan des façades et de la coupe;
- 5) annexe cinq: le règlement de copropriété;
- 6) annexe six: un supplément au règlement de copropriété.

Ces documents forment, ensemble avec le présent acte, l'acte de base de l'immeuble "Résidence La Seigneurie".

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres;

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe, par le notaire soussigné, ils feront désormais partie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements et autres locaux privatifs en fonds distincts, susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements et locaux privatifs comporte:

- A. Une partie en propriété privative et exclusive
- B. Un certain nombre de quotités dans les parties

"Ne Varietur".

Annexé à un acte de base reçu par le notaire J. GHYOOT, à Ostende, le 1 décembre 1962.

(Suivent les signatures).

Geregistreerd twee en twintig bladen, geen renvoeien, te Oostende, Reg. en Succ. I, op tien december negentienhonderd twee en zestig, boek I42, blad 22, vak I9. Ontvanger: honderd frank. De Ontvanger (get) Feys.

SUPPLEMENT AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

ARTICLE 56/bis. - En cas de vétusté de l'immeuble la reconstruction pourra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix (les trois quarts des millièmes). Les frais de reconstruction seront à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et suivant les règles de l'article 56 du règlement de copropriété.

Ce même article 56 sera également d'application pour ce qui concerne la cession des quote-parts des propriétaires s'opposant à la reconstruction et pour le cas où la reconstruction ne se ferait pas.

ARTICLE 56/ter.

Si les services compétents de l'urbanisation autorisaient l'exhaussement de l'immeuble actuel, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix (trois quarts des millièmes) peut décider la construction d'étages supplémentaires, dont le coût sera à supporter par les copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et qui deviendront propriété de tous les copropriétaires dans la proportion de leurs millièmes dans les parties communes.

La répartition des quotités dans les parties communes devra être revue en conséquence et être adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité ordinaire, soit plus de cinquante pour cent des voix présentes ou représentées à l'assemblée.

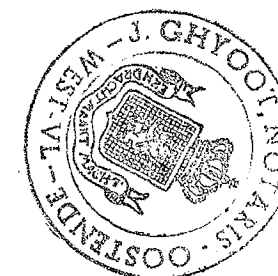
"Ne Varietur".

Annexé à un acte de base reçu par le notaire J. GHYOOT, à Ostende, le 1 décembre 1962.

(Suivent les signatures).

Geregistreerd een blad, geen renvoeien, te Oostende; Reg. en Succ. I, op 10 december 1900 twee en zestig, boek I42, blad 22, vak I9. Ontvanger: honderd frank. De Ontvanger (get) Feys.

POUR EXPEDITION CONFORME.



Approuvée la rature de trente-six lignes.

généraux (eau, gaz, électricité, chauffage), ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-devant.

S E C T I O N VIII. - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 80. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entr'eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord, et, à défaut d'accord, à la requête de la partie la plus diligente par le Tribunal de première instance à Bruges. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur et en dernier ressort.

ARTICLE 81. - Toute modification aux dispositions du présent règlement de copropriété rendue nécessaire dans la pratique, sera décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera, après avoir été paraphé et signé "ne varietur" par les parties et le notaire instrumentant, annexé à un acte de base reçu par le notaire Jacques GHYOOT, à Ostende, en date de ce jour.

Chaque acquéreur d'appartement supportera sa quote-part dans les droits, frais et honoraires de ce règlement.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires, qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles décidées par les assemblées générales, est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconques de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété; ainsi que de ses modifications éventuelles, et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, de l'immeuble, dans tous les droits et obligations, qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Ostende, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu en l'étude du notaire Jacques GHYOOT, à Ostende.

Ainsi fait à Ostende, le premier décembre 1900 soixante-deux,

communes de l'immeuble; lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'Hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs, et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.

Les comparants se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture édifiés ou à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les comparants ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le notaire soussigné certifie au vu de pièces officielles exigées par la loi, les noms, prénoms, dates

et lieux de naissance des comparants, tels qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il a été fait élection de domicile par les comparants, en l'étude du notaire Jacques GHYOOT, à Ostende.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ostende, date que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec
Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Geregistreerd twee bladen, een renvooi, te Oostende, Reg. en Succ. I, op 10 december 1900 twee en zestig, boek 612, blad 89, vak 12. Ontvangen: honderd frank. De Ontvan- ger (get) Feys.

[illegible]

15208

l'exercice d'une profession libérale;

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

ARTICLE 77. - Il est interdit, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. L'assemblée générale en déterminera les dimensions maxima.

Des plaques de modèle uniforme et conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, seront mises à l'entrée. Ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant de chaque appartement, les jours et heures de visite et le numéro de l'appartement, l'étage où il est situé. Ces plaques seront, le cas échéant, apposées sur les boîtes aux lettres qui seront réservées pour chaque appartement.

ARTICLE 78.- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VII. - CHAUFFAGE.

ARTICLE 79. - L'immeuble sera desservi par un chauffage central au mazout avec décompteurs pour chaque appartement.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires, proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes comme exposé dans l'article six

En ce qui concerne la consommation de combustibles, chacun des propriétaires paiera sa quote-part. Cette dernière sera déterminée d'après le relevé et les indications du compteur, chaque appartement étant muni d'un compteur de chaleur. Cependant quinze pour cent de la dépense totale seront répartis entre chaque propriétaire au prorata du nombre de millièmes qu'il possède. Le reste, soit quatre-vingt-cinq pour cent du coût annuel du carburant utilisé, sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

L'Assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux, pour tous les services

meuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leur locataire ou de celui des visiteurs. Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique et notamment d'appareils de téléphonie sans fil est autorisé. Cependant, les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.

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.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble aux étages, à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique, et les appareils frigorifiques et de chauffage ainsi que les moteurs actionnant tous autres appareils de ménage.

ARTICLE 72.- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 73.- Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble et ne pourront être louées, qu'à des personnes occupant l'immeuble en tant que propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger et aliéner entre eux leurs caves.

ARTICLE 74.- Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de la Ville, de la police et de voirie.

SECTION V. - ASCENSEURS.

ARTICLE 75.- L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité des voix. Cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur spécial à ce sujet.

SECTION VI. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 76.- Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les locaux et appartements pourront être affectés à

REGLEMENT GENERAL

de COPROPRIETE

relatif à l'immeuble à appartements multiples

" RESIDENCE LA SEIGNEURIE "

à OSTENDE

PROMENADE ALBERT I, n° 89
et angle de la rue de Paris.

CHAPITRE I.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis paragraphe 1 du code Civil (loi du 8 juillet 1924), les copropriétaires 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 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 copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droits, 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, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II.

STATUT DE L' IMMEUBLE.

ARTICLE 4.- L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.



B 526917

Les parties privées sont dénommées "appartements", et "caves". Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil; en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux:

- 1) à l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- 2) aux quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun, moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

ARTICLE 5. - Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements, et caves, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 6. - Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

A. LES SOUS-SOLS: vingt caves numérotées 1 à 20 allant de pair avec les appartements au rez-de-chaussée et aux étages.

B. LE REZ DE CHAUSSEE: deux appartements, étant:

1. L'APPARTEMENT A, se trouvant à l'angle de la Promenade Albert I et de la rue de Paris, comprenant: Un hall, un living, une cuisine, une salle de bain, W.C. et une chambre à coucher;
2. L'APPARTEMENT B, donnant sur la Promenade Albert I comprenant: Un hall, un living, studio, une cuisine, W.C. et une douche;

C. LES ETAGES:

LE PREMIER ET LE DEUXIEME ETAGE, comprenant chacun quatre appartements, soit:

1. L'APPARTEMENT A, se trouvant à l'angle de la Promenade Albert I et de la rue de Paris, comprenant: Un hall, un living-studio, une cuisine, une salle de bain et W.C.;
2. L'APPARTEMENT B, donnant sur la Promenade Albert I comprenant: Un hall, un living-studio, une cuisine, une salle de bain, et W.C.
3. L'APPARTEMENT C, donnant sur la rue de Paris, comprenant: Un hall, un living-studio avec coin à dormir, une

l'eau ne puisse couler ou rejaillir sur les étages inférieurs.

S E C T I O N III. - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 66. - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 67. - Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé ou entreposé quoique ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 68. - Il ne pourra être fait dans les couloirs communs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, de literies, d'effets d'habillements, nettoyage de meubles, cirages de chaussures, etc...

ARTICLE 69. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords des appareils aux conduites devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE 70. - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats, et oiseaux qu'à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était cause de troubles dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix des membres présents, de retirer la tolérance envers l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une amende d'une somme de cent francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette amende sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale, à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux ou le service communal compétent.

S E C T I O N IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE 71. - Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'im-

tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

ARTICLE 62. - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations, qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance, et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Les baux devront également contenir la mention que le locataire s'oblige à se soumettre à toutes les prescriptions consignées dans le livre de gérance.

SECTION I. - ENTRETIEN.

ARTICLE 63. - Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, leurs boiseries et ferronneries, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect d'unité, de soin et de bon entretien.

ARTICLE 64. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant à toute réquisition. SECTION II. - ASPECT.

ARTICLE 65. - Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

Le gérant pourra autoriser l'affichage aux fenêtres des appartements à louer ou à vendre, des avis y relatifs et il en déterminera, le cas échéant, les dimensions.

Le placement du garde-manger est autorisé en façade postérieure, où il est en outre permis de laisser sécher du linge durant le temps nécessaire à son assèchement. Mais ne peuvent être déposés en permanence des objets ou linge désagréables à la vue. Il sera veillé à ce que



B 526919

cuisine, W.C. et une salle de bain.

4. **L'APPARTEMENT D**, donnant sur la rue de Paris, comprenant:

Un hall, un living-studio, une cuisine, et une salle de bain avec W.C.

LE TROISIEME ET LE QUATRIEME ETAGE comprennent chacun deux appartements, soit:

1. **L'APPARTEMENT A**, se trouvant à l'angle de la Promenade Albert I et de la rue de Paris, comprenant: Un hall, un living, une cuisine, trois chambres à coucher, dont une avec terrasse, W.C. et une salle de bain.

2. **L'APPARTEMENT B**, donnant sur la Promenade Albert I comprenant: Un hall, un living-studio avec coin à dormir, une cuisine, W.C. et une salle de bain.

LE CINQUIEME ETAGE comprend deux appartements, soit:

1. **L'APPARTEMENT A**, se trouvant à l'angle de la Promenade Albert I et de la rue de Paris, comprenant: Un hall, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, dont une avec terrasse, W.C. et une salle de bain.

2. **L'APPARTEMENT B**, donnant sur la Promenade Albert I comprenant: Un hall, un living, une cuisine, W.C. une salle de bain, et une chambre à coucher.

LE SIXIEME ETAGE comprend deux appartements, soit:

1. **L'APPARTEMENT A**, se trouvant à l'angle de la Promenade Albert I, et de la rue de Paris, comprenant: Un hall, un living, une cuisine, une chambre à coucher, une salle de bain et W.C.

2. **L'APPARTEMENT B** donnant sur la Promenade Albert I, comprenant: Un hall, un living, une cuisine, W.C., une salle de bain, une chambre à coucher et une terrasse.

LE SEPTIEME ETAGE, comprend un appartement se composant de:

Un hall, un living, avec terrasse, une cuisine, une douche, W.C. et une chambre à coucher.

REPARTITION DES MILLIEMES.

A. SOUS-SOLS:

Les caves possèdent chacune une quota-part dans les parties communes étant:

- pour les caves numérotées 1 à 16, chacune deux/millièmes ou ensemble 32
- pour les caves numérotées 17 et 18 chacune quatre/millièmes ou ensemble 8
- pour la cave numéro 19: trois/millièmes. 3
- pour la cave numéro 20: huit/millièmes. 8

*Justifié adhé. Vache
24.8.63*

B. REZ-DE-CHAUSSEE:		
- L'Appartement A	quarante/millièmes.	40
- L'Appartement B	trente deux/millièmes.	32
C. LES APPARTEMENTS AU PREMIER ET AU DEUXIEME ETAGE:		
- Les Appartements A:	quarante-deux/millièmes ou ensemble	84
- Les Appartements B:	trente-huit/millièmes ou ensemble	76
- Les Appartements C:	quarante/millièmes ou ensemble	80
- Les Appartements D:	trente/millièmes ou ensemble	60
D. LES APPARTEMENTS AU TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE:		
- Les Appartements A:	cent et cinq/millièmes ou ensemble	210
- Les Appartements B:	quarante-cinq/millièmes ou ensemble	90
E. LES APPARTEMENTS AU CINQUIEME ETAGE:		
- L'Appartement A:	septante/millièmes	70
- L'Appartement B:	cinquante-deux/millièmes.	52
F. LES APPARTEMENTS AU SIXIEME ETAGE:		
- L'Appartement A:	quarante-quatre/millièmes.	44
- L'Appartement B:	cinquante-six/millièmes.	56
G. L'APPARTEMENT AU SEPTIEME ETAGE:		
	cinquante-cinq/millièmes.	55
	Total: mille/millièmes.	I.000

ARTICLE 7.- Les choses communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain, les gros-murs de façades, de pignon et de refend, les grilles de clôture, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les cheminées et aérars; les canalisations et conduites de toute nature, pour les eaux, le gaz, l'électricité et les égouts, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements et des locaux dépendant des appartements ou les parties de ces installations, servant à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes des caves, les paliers, les couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets avec leurs machineries;

dition d'en supporter toutes les charges et primes.
Dans les deux cas prévus au présent article, les propriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent d'indemnité, qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

2. A c c i d e n t s .
ARTICLE 58.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble, l'un des concierges, le gérant, son secrétaire ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les propriétaires d'appartements aux étages et donc à l'exception des propriétaires des appartements au rez de chaussée et de caves privatives.

Les premières assurances ont été contractées ou le seront par Monsieur Roland De Lauwer et devront être remboursées comme exposé ci-devant à l'article cinquante-deux.

ARTICLE 59.- Une assurance sera contractée par tous les copropriétaires contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge ou à ses aides et en général à tout personnel employé pour le compte commun des copropriétaires. Le montant de cette assurance sera, suite aux propositions du gérant, fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant au moyen des provisions mises à sa disposition et seront supportées par les copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans les parties communes fixés par l'article six.

ARTICLE 60.- Les divers contrats d'assurance dont question en la présente section en dehors de ceux déjà conclus ou à conclure par Monsieur Roland De Lauwer comme exposé ci-devant et à reprendre par les copropriétaires seront conclus pour les termes qui seront fixés par les assemblées générales.

CHAPITRE III. -

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 61.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance"

tion de leur part dans les parties communes.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix (les trois quarts des millièmes). En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière commerciale courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut d'versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires, en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas les acquiescer, à ceux des copropriétaires, qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal de première instance à Bruges, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

Le prix de cession sera payée un tiers au comptant et le surplus pourra être payé par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal en matière commerciale, payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par l'article six du présent règlement.

ARTICLE 57. - Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété privée, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer par la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais éventuels de reconstruction.

Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à con-

les loges et les locaux affectés aux concierges, les locaux du chauffage central et les chaudières, avec leurs accessoires, les locaux pour les compteurs et vide-poubelles, les compteurs du chauffage et de l'eau chaude se trouvant dans les appartements, les tuyauteries des appartements sont parties privées; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, le local pour vélos et voitures d'enfant au rez-de-chaussée.

En un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et l'usage.

ARTICLE 8. - Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou de saisies qu'avec les appartements et caves, dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'Hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou une cave grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE 9. - Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, de la cave et des autres parties privées, à l'exclusion des parties communes, et notamment, le revêtement (parquets, carrelages, dallages, granito, etc...) du sol avec le soutènement, les cloisons séparant entr'eux les appartements et les caves si cette cloison n'est pas un mur maître, les fenêtres sur rue ou sur cour et leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et caves, les radiateurs du chauffage central, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (ex: canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, gasoil, terrasses des appartements, etc...).

S E C T I O N I. - LIMITES DE LA PROPRIÉTÉ.

ARTICLE 10. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement et de ses caves avec leurs dépendances, dans les limites fixées par le présent contrat 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.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres ac-



B 526920

cidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements.

Il est permis de réunir en un seul, deux ou trois appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble comme dépendances privatives de ces appartements et ne pourront être louées qu'à des propriétaires ou à des locataires d'appartements.

ARTICLE 11. - Les travaux et modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, dont on parle ci-après, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance d'un des architectes de l'immeuble, aussi longtemps qu'ils seront en vie.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Toutefois, aussi longtemps que les travaux de construction ne seront pas terminés ou ne seront pas agréés par les futurs propriétaires ou acquéreurs des appartements, Monsieur et Madame De Lauwer-Schriewer, maîtres de l'ouvrage, auront le droit de modifier les parties communes si des modifications s'avéraient utiles ou nécessaires et d'adapter éventuellement les quote-parts de chaque partie privative dans les parties communes.

Ces modifications ne peuvent toutefois réduire en rien les surfaces utiles des appartements qui seraient vendus à ce moment ni en modifier les quote-parts dans les parties communes, sans l'intervention et l'accord des propriétaires de ces appartements.

ARTICLE 12. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord des architectes, auteurs des plans, aussi longtemps qu'ils vivront.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, ainsi que de toutes les parties visibles de la rue ou de la cour et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 13. - Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, mais ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

causé par l'électricité, les dégâts causés par chute d'avions ou autres aéronefs, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, le tout pour les montants à déterminer par l'assemblée générale.

Les copropriétaires seront dès lors tenus de reprendre le ou les contrats d'assurance souscrits jusqu'à ce jour par Monsieur Roland De Lauwer et lui rembourseront les primes payées par lui prorata temporis, dans la proportion de leurs droits dans les parties et les choses communes, à partir de la date où ils auront la jouissance des appartements et/ou locaux qu'ils acquièrent.

Le gérant devra faire toutes les diligences requises concernant ces assurances. Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

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

ARTICLE 53. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de ces polices.

ARTICLE 54. - Si une surprime était due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 55. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des membres du conseil de gérance, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

ARTICLE 56. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en propor-

Telles sont les dépenses pour les consommations de gaz, d'électricité et d'eau pour les choses communes et pour les concierges, y compris le chauffage, l'entretien des locaux des concierges et autres locaux communs, le salaire des concierges et de leurs aides, les frais d'achat, d'entretien, et de remplacement du matériel et agencement commun, les frais pour les divers ustensiles nécessaires aux concierges pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau, gaz et électricité relevée au compte commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau etc... Il en est de même pour la consommation du courant électrique des ascenseurs, sous réserve de ce qui est dit sous l'article 39.

ARTICLE 46. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

ARTICLE 47. - Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

B. Impôts.

ARTICLE 48. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble, fixées par l'article six ci-devant.

ARTICLE 49. - La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient obtenir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 50. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. Recettes.

ARTICLE 51. - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

SECTION VI. - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

I. Immeuble.

ARTICLE 52. - L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant contre l'incendie, contre la foudre, les explosions, provoquées par le gaz ou le gasoil, les accidents

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de radio-télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble. Aucune antenne ne sera cependant tolérée sur les toitures, à l'exception d'une antenne commune.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des copropriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

Les moteurs électriques ne pourront incommoder les voisins par bruits ou vibrations et seront soigneusement pourvus de dispositifs supprimant ou atténuant fortement la production de parasites, de manière telle qu'ils ne provoquent aucun trouble dans les réceptions radiophoniques.

SECTION II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 14. - L'Assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

ARTICLE 15. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux.

ARTICLE 16. - Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires. Il sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Pour le surplus la gérance s'effectuera conformément aux articles trente et suivants ci-après.

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

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

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

ARTICLE 17. - A l'exception du gérant nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.



B 526921

Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, l'épouse, même séparée de biens, ou un descendant du propriétaire peut valablement représenter celui-ci en vertu d'une procuration.

Le mineur copropriétaire est représenté par son ou ses représentants légaux.

Tout mandat devra être écrit et devra stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Dans les cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront désigner un seul d'entre eux pour les représenter aux votes. Ce dernier aura autant de voix que de millièmes possédés par le groupe d'indivisionnaires qu'il représente.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 18. - L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 19. - Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs, et à défaut, du président assisté des deux propriétaires présents, ayant le plus grand nombre de millièmes.

La première année, à partir de la réception de l'immeuble, les architectes auteurs des plans de l'immeuble pourront faire partie de ce bureau, avec voix délibérative.

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

ARTICLE 20. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération ostendaise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou

dans les frais de fonctionnement et d'entretien de l'ascenseur. Ces frais seront répartis entre les appartements des étages au prorata des quotités leurs attribuées dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 40. - Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories; les réparations urgentes, les réparations indispensables, mais non urgentes, et, enfin, les réparations et travaux non indispensables.

1° REPARATIONS URGENTES.

ARTICLE 41. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau, ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc... le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans demander l'autorisation.

2° REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

ARTICLE 42. - Ces réparations sont décidées par les membres du conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

3° REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

ARTICLE 43. - Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration, devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires votant favorablement avec les trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sur la proposition soumise à leur délibération.

DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 44. - Les copropriétaires devront donner accès par tous leurs appartements ou locaux, pour toutes réparations et le nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juin au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou locaux à un mandataire habitant l'agglomération ostendaise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leurs locaux, si la chose était nécessaire.

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

ARTICLE 45. - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans les proportions fixées par l'article 6 ci-devant.

SECTION IV. - CONCIERGE.

ARTICLE 35. - Le concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Le concierge sera engagé et payé au mois par les soins du gérant, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

ARTICLE 36. - Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment:

- a) tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et les trottoirs.
- b) évacuer les ordures ménagères.
- c) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- d) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;
- e) faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données.
- f) surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
- g) surveiller le bon fonctionnement du chauffage central des parties communes.
- h) en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.
- i) garder en dépôt les choses mobilières communes.

ARTICLE 37. - Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

Le concierge n'aura d'ordres à recevoir que du gérant.

ARTICLE 38. - Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des propriétaires le décide. A son défaut, le congé lui sera signifié par le délégué de l'assemblée.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION V. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.A. Entretien, Réparations et autres Charges.

ARTICLE 39. - Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parties communes, telle qu'elle est fixée à l'article 6, aux dépenses et charges de conservation, d'entretien et de consommation des choses communes ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Toutefois les caves privatives et les appartements au rez-de-chaussée seront dispensés de toute intervention

du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires, possédant au moins vingt-cinq pour cent des millièmes de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant, pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

ARTICLE 21. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simple lettre, sauf les cas prévus ci-après.

ARTICLE 22. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il est cependant loisible aux membres de l'assemblée générale de discuter au sujet de toutes les autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 23. - Il est tenu un feuillet ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 24. - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la propriété.

ARTICLE 25. - Les délibérations sont prises à la majorité des copropriétaires 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 de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale; mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

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

ARTICLE 26. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres, ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinq cent millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.



B 526922

ARTICLE 27. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée en faisant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 28. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa convocation et en présence du gérant, qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

S E C T I O N III. - G E R A N C E .

ARTICLE 29. - Il sera formé un conseil de gérance qui sera composé du président et des deux assesseurs formant le bureau de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis. Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE 30. - Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux. Si le gérant est un copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE 31. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien de l'immeuble, de sa toiture, des égouts, des diverses canalisations, des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgents ordonnés de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées

par le présent statut, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 32. - Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il en fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 33. - Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires. Elle fixera le placement et l'utilisation de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, il sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de mille francs par infraction. Cette amende sera versée au fonds de réserve.

Le copropriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom des copropriétaires. Le gérant a, à cet effet un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonctions.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront des intérêts au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

ARTICLE 34. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.