

L'an mil neuf cent soixante six, le cinq mars.

Par devant nous, Maître Daniel Van den Weghe, notaire de résidence à Zulte.

Ont comparu :

1/ Monsieur Roger-André-Arsène-Madeleine Defrancq, docteur en droit, licencié en notariat, né à Ledegem, le premier décembre mil neuf cent vingt trois, époux de Dame Iris-Maria-Alphonsina-Cornelia Talpe, sans profession, née à Dadizele, le vingt et un juillet mil neuf cent vingt quatre, demeurant à Middelkerke, Bremweg 3;

- Marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.

2/ Monsieur François-Ghislain Gilson, commerçant, né à Woluwé Saint Lambert, le trois décembre mil neuf cent douze, époux de Dame Marie-Louise Carette, sans profession, née à Châtenay (Seine, France), le trente et un mars mil neuf cent dix neuf, demeurant à Westende, avenue des Invalides de Guerre 8;

- Mariés sous le régime de la communauté universelle des biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Joseph Swennen, à Nieupoort, le dix huit juin mil neuf cent quarante cinq, dont une expédition conforme nous a été produite.

Monsieur Roger Defrancq, prénommé, seul ici présent et agissant tant en son nom personnel qu'au nom de son épouse Dame Iris Talpe, et des époux François Gilson - Marie Carette, tous prénommés, en vertu d'une procuration contenue dans un acte de vente reçu par le notaire sous-signé, le deux novembre mil neuf cent soixante cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le quinze novembre suivant, volume 4578, numéro 1.

Lesquels comparants, représentés comme dit ci-dessus nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, l'acte de base relatif à l'immeuble divisé en appartements, studios et garages, qu'ils ont l'intention d'ériger sur le terrain ci-après décrit, après démolition des constructions existantes.

Commune de Westende, au lieu dit Westende-Bains.

Un terrain situé à l'angle nord-ouest de l'avenue des Chardons et de l'avenue de la Chapelle, portant actuellement le numéro 10 à l'avenue de la Chapelle, et dont le nouveau numéro sera le n° 72 à l'avenue des Chardons pour l'entrée des appartements et studios, présentant un développement de façade de vingt quatre mètres vingt neuf centimètres (24,29 m) à l'avenue des Chardons et de six mètres cinq centimètres (6,05 m) à l'avenue de la Chapelle, contenant en superficie suivant mesurage et plan dressé par le géomètre Victor Gunst, à Westende, cent quarante six mètres carrés nonante cinq décimètres carrés quarante cinq centimètres carrés (146,9545 m<sup>2</sup>), et suivant cadastre cent quarante sept mètres carrés (147 m<sup>2</sup>), cadastré à la Section A, numéros 1/0/35 et 1/P/35; tenant du nord par

vingt quatre mètres vingt neuf centimètres (24,29 m) à Deprez-Fiévet, à Binche, de l'est par six mètres cinq centimètres (6,05 m) à l'avenue de la Chapelle, du sud par vingt quatre mètres vingt neuf centimètres (24,29 m) à l'avenue des Chardons, et de l'ouest par six mètres cinq centimètres (6,05 m) à Marsily Auguste et cohéritiers à Bruxelles.

#### Etablissement de propriété.

Les comparants déclarent que le bien prédécrit appartient pour moitié indivise chacune à leur communauté matrimoniale pour l'avoir acquis envers Monsieur Eugène-François-Hubert Vroonen, conseiller honoraire à la Cour de Cassation, demeurant à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire soussigné, le deux novembre mil neuf cent soixante cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le quinze novembre suivant, volume 4578, numéro 1.

Monsieur Egène Vroonen prénommé en était propriétaire pour l'avoir acquis en son nom personnel en remploi de deniers propres, envers Monsieur Charles-Louis-Joseph-Jean Sacré, agent de change, et son épouse Dame Antoinette-Marie Joséphine-Florence Vandermeersch, sans profession, à Ixelles, suivant acte reçu par le notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le dix neuf septembre mil neuf cent vingt sept, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le sept octobre suivant, volume 2206, numéro 18.

#### 1. Garanties.

A) Les indications cadastrales ne sont portées dans la description qu'à titre de simples renseignements, les acquéreurs ne pourront s'en prévaloir.

B) La contenance énoncée dans la description n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins qui pourrait exister, fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre les vendeurs, ni intervention de ceux-ci.

#### 2. Construction de l'immeuble.

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir construire sur le bien prédécrit un immeuble par appartements, dénommé "CON AMORE", comprenant en sous-sol le cabanon abritant le mécanisme de l'ascenseur (sur les plans, dont question ci-après, prévu au-dessus du 5<sup>e</sup> étage), un rez-de-chaussée et cinq étages dont le cinquième en retrait, qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents à titre de propriété privative et exclusive.

Dans ce but, les comparants ont fait dresser des plans de construction par l'architecte Maurice De Nève, avenue des Aigles 11, à Westende.

Ces plans, au nombre de huit, figurés sur deux feuilles, demeureront annexés au présent acte de base après avoir été signés "ne varietur" par les comparants et le notaire afin que chaque acquéreur en puisse prendre connaissance lors de son acquisition.

Les autorisations de construire ont été données par les autorités compétentes le trois décembre mil neuf cent soixante cinq.

Les parties communes restées non teintées sur les plans 1, 2 et 3, lesquelles appartiendront pour une certaine quotité aux propriétaires des parties privatives, seront pour la facilité des calculs divisées en mille/millièmes comme dit plus loin.

### 3. Analyse des plans.

Le plan numéro un (1) représente le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

- a) des parties communes non teintées.
- b) des parties privatives teintées. Les parties privatives au rez-de-chaussée sont : cinq garages numérotés un (1:teinté de rouge), deux (2:teinté de jaune), trois (3:teinté de vert), quatre (4:teinté de bleu), et cinq (5:teinté d'orange).

Le plan numéro deux (2) représente le dessin d'un étage type (premier, deuxième, troisième et quatrième étage).

On y remarque :

- a) des parties communes non teintées.
- b) des parties privatives teintées. Les parties privatives à chacun des étages type sont : deux appartements et un studio.

1/ L'appartement se trouvant à gauche en faisant face de l'extérieur à l'entrée de l'immeuble (côté Nieuport), teinté de vert au plan ci-annexé, comporte : la porte d'entrée reliant le palier commun au hall privé, hall, W.C., cuisine avec terrasse donnant sur l'avenue des Chardons, living donnant sur l'avenue des Chardons, hall de nuit, salle de bains, une chambre à coucher donnant sur l'avenue des Chardons.

2/ Le studio se trouvant entre l'appartement décrit sub 1/ ci-devant et l'appartement décrit sub 3/ ci-après, teinté d'orange au plan ci-annexé, comporte : la porte d'entrée reliant le palier commun au hall privé, hall, salle de bains avec W.C., cuisine et living donnant sur l'avenue des Chardons.

3/ L'appartement se trouvant à droite en faisant face de l'extérieur à l'entrée de l'immeuble (côté Ostende), coin de l'avenue des Chardons et de l'avenue de la Chapelle, teinté de rouge, comporte : la porte d'entrée reliant le palier commun au hall privé, hall, W.C., cuisine avec terrasse donnant sur l'avenue de la Chapelle, living au coin de l'avenue des Chardons et de l'avenue de la Chapelle, salle de bains, une chambre à coucher donnant sur l'avenue des Chardons.

Le plan numéro trois (3) représentant le dessin du cinquième étage.

On y remarque :

- a) des parties communes non teintées.
- b) des parties privatives teintées.

Comme parties privatives, le cinquième étage comporte un seul appartement, teinté de rouge au plan ci-annexé, construit en recul tant par rapport à l'avenue des Chardons

que par rapport à l'avenue de la Chapelle.

Ledit appartement comporte : la porte d'entrée reliant le palier commun au hall privé, hall, cuisine, W.C., living, hall de nuit, deux chambres à coucher, salle de bains.

Le plan numéro quatre (4) représente le dessin de la façade à l'avenue des Chardons.

Le plan numéro cinq (5) représente le dessin de la façade à l'avenue de la Chapelle.

Le plan numéro six (6) représente la coupe du bâtiment vu de l'avenue de la Chapelle.

Le plan numéro sept (7) représente le plan de situation.

Le plan numéro huit (8) représente le plan d'implantation.

TABLEAU INDIQUANT LES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES JOINTES A CHACUN DES ELEMENTS PRIVATIFS.

Les appartements, studios et garages comprennent respectivement en copropriété et indivision forcée des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Les quotités sont fixées ainsi qu'il suit :

A. Garages.

Le garage numéro un, côté Nieuport :	dix/millièmes;	10/1.000èmes
Le garage numéro deux, à gauche de l'entrée :	dix/millièmes;	10/1.000èmes
Le garage numéro trois, à droite de l'entrée :	dix/millièmes	10/1.000èmes
Le garage numéro quatre, entre numéro 3 et numéro 5 :	dix/millièmes;	10/1.000èmes
Le garage numéro cinq, coin des deux avenues :	quinze/millièmes;	15/1.000èmes

B. Appartements et studios.

Premier étage.

L'appartement numéro un, côté Nieuport :	septante/millièmes;	70/1.000èmes
Le studio numéro deux :	quarante-cinq/millièmes;	45/1.000èmes
L'appartement numéro trois, au coin des avenues :	nonante/millièmes;	90/1.000èmes

Deuxième étage.

L'appartement numéro quatre, côté Nieuport :	septante/millièmes;	70/1.000èmes
Le studio numéro cinq :	quarante cinq/millièmes;	45/1.000èmes
L'appartement numéro six, au coin des avenues :	nonante/millièmes;	90/1.000èmes

Troisième étage.

L'appartement numéro sept, côté Nieuport :	septante/millièmes;	70/1.000èmes
Le studio numéro huit :	quarante-cinq/millièmes;	45/1.000èmes
L'appartement numéro neuf, au coin des avenues :	nonante/millièmes;	90/1.000èmes

Quatrième étage.

X L'appartement numéro dix, côté Nieuport : septante/millièmes; 70/1.000èmes  
Le studio numéro onze : quarante-cinq/millièmes; 45/1.000èmes  
L'appartement numéro douze, au coin des avenues : nonante/millièmes; 90/1.000èmes

Cinquième étage.

L'appartement numéro treize : cent vingt cinq/millièmes; 125/1.000èmes  
Total : mille/millièmes; 1.000/1.000èmes

En général tout ce qui n'est pas expressément prévu parties privatives et qui ne sert pas à l'usage exclusif d'un copropriétaire, est réputé compris dans les parties communes.

4. Modifications des plans.

Les comparants se réservent de pouvoir apporter aux plans ci-annexés et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'ils jugeront utiles, notamment de réunir deux ou plusieurs appartements ou studios ou garages en un, d'agrandir ou de réduire un appartement ou autre local privatif, au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble, modifier en conséquence le nombre des millièmes dans les parties communes afférentes à ces parties privatives, d'incorporer des parties communes dans des parties privatives et inversement, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'un appartement ou les dimensions respectives de deux appartements voisins. Ils pourront aussi réunir des appartements se trouvant à niveau différent, mais adjacents par plancher et plafond pour en faire un appartement duplex, formé de ces deux appartements, réunis par un ou plusieurs escaliers privés intérieurs.

Les comparants pourront également subdiviser un appartement mais cette faculté ne pourra être étendue aux acquéreurs ou futurs ayants-droit.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le montant total des millièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront chaque fois des modifications.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées se fera par le maître de l'ouvrage qui tiendra compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives pour opérer cette modification, mais il l'effectuera souverainement.

Les acquéreurs donneront d'office mandat, par le fait même de leur acquisition, aux comparants, mandat limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées, dont question ci-dessus, et plus spécialement comparaître en leur nom, à tous actes modificatifs constatant l'incorporation de parties privatives dans les parties

communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives leur vendues.

Les modifications prévues ci-avant ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'édifice.

En outre au cas où la solidité ou la sécurité de l'immeuble l'exigerait, le constructeur pourra à tous moments, durant la période de la construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendu ou non.

#### 5. Division juridique de l'immeuble.

Les comparants déclarent diviser l'immeuble comme il est dit ci-dessus.

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique des appartements, studios et garages.

Cette création n'enlève rien au pouvoir modificateur stipulé ci-dessus.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs naît ipso facto la création juridique des mille/millièmes des parties communes, accessoires de ces parties privatives avec leur attribution, comme il est relaté ci-avant et sous réserve des modifications permises et prévues ci-avant.

#### 6. Travaux.

Le cahier spécial des charges régissant l'entreprise avec description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre, sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de l'acte notarié de vente.

La seule signature de cet acte vaudra reconnaissance de réception du dit cahier des charges.

Ce cahier des charges régira tous les contrats d'entreprise avec les futurs maîtres de l'ouvrage à moins qu'il n'y soit dérogé par des conventions particulières.

#### 7. Mode de réalisation.

Les amateurs désireux de se rendre acquéreurs d'un appartement, d'un studio ou de toute autre partie de l'immeuble dont s'agit conclueront avec les comparants ou leur mandataire:

- 1/ soit une vente ayant pour objet un appartement ou toute autre partie de l'immeuble juridiquement créé ci-avant et à livrer entièrement terminé ou "clefs sur porte";
- 2/ soit une vente ayant pour objet un élément privatif juridiquement créé ci-avant dans l'état de sa construction au moment de la vente, l'acquéreur passant d'autre part un contrat d'entreprise avec les comparants pour l'exécution des travaux d'achèvement, relevant tant de sa quote-part dans les parties communes que de tous travaux privatifs.

Dans tous les cas et conformément aux dispositions de la loi du vingt deux juin mil neuf cent soixante, l'acquéreur acquittera les droits de mutation sur le prix de vente des quotités indivises dans le terrain et dans les constructions déjà existantes lors de la vente, et la taxe de facture sur les travaux qui feront l'objet du contrat d'entreprise.

X

La surveillance et la direction du parachèvement privatif seront normalement confiées à l'architecte de l'immeuble.

8. Conditions de vente.

1/ Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et de dommages-intérêts.

2/ Les différents privatifs de l'immeuble sont vendus suivant les divisions opérées ci-avant sous réserve des modifications apportées et qui devront être déterminées dans l'acte de vente.

3/ Les acquéreurs seront propriétaires des parties de l'immeuble acquises par eux, par le seul fait de la vente. Ils en auront la jouissance et seront redevables des charges quelconques à compter du jour qui sera fixé dans les conventions conclues avec les comparants.

4/ Les acquéreurs qui n'auront pas soldé le prix du privatif acheté par eux, et ce, au moment de l'entrée en jouissance, seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, à ne pas modifier ni changer la destination primitive du privatif, ni la distribution envisagée sur les plans. Ils seront spécialement tenus à un bon entretien de toutes les parties de ce privatif afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

5/ L'acquéreur pourra, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles il serait tenu, affecter en hypothèque tout ou partie des biens acquis par lui, en garantie et sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes :

a) les fonds provenant de l'opération devront, en tout premier lieu, être affectés au paiement intégral du prix ou du solde du prix restant dû aux comparants-vendeurs auxquels il sera donné délégation;

b) le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir les vendeurs du solde du prix restant dû au moment où la délégation leur est accordée.

Moyennant ce, les vendeurs consentiront à renoncer à leur privilège, à son inscription prise d'office et à l'action résolutoire au profit du bailleur de fonds.

6/ Les ventes seront faites sans garantie des contenances indiquées, les différences en plus ou en moins fussent-elles même supérieures à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur sans recours contre les vendeurs.

7/ Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, et profiteront de celles actives qui pourraient exister sur l'immeuble, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre les vendeurs.

## 9. Prix-Règlement.

1/ Le prix de vente est forfaitaire. Toutefois, les acquéreurs sont tenus d'intervenir au prorata de leurs droits dans les parties communes, dans les majorations éventuelles du prix de la main d'oeuvre et des matériaux décrétées en cours de construction par des prescriptions légales. Il sera tenu compte de leur incidence sur les frais généraux.

2/ Les acquéreurs seront tenus d'effectuer tous les paiements en bonnes et valables espèces ayant cours légal en Belgique, en mains des vendeurs ou de leur délégué.

Les paiements s'effectueront par tranches, suivant les conventions particulières, eu égard à l'état d'avancement des travaux et nonobstant les réserves éventuellement formulées par l'acquéreur.

Il ne pourra être opposé aux maîtres de l'ouvrage l'inachèvement de détails d'un corps de métier pour refuser le paiement correspondant.

Il devra être donné suite aux demandes de paiement, dans les quinze jours de leur remise à l'acquéreur.

A défaut de paiement à l'échéance, le montant du prix devenu exigible sera de plein droit productif d'un intérêt, net de tous impôts présents ou futurs, au taux de sept francs pour cent l'an.

En outre, à défaut de paiement, après un commandement par huissier resté infructueux pendant trente jours, le solde du prix deviendra, de plein droit, exigible par l'effet de ce commandement, et sera productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futurs, au taux de sept francs pour cent l'an, à compter du jour de la signification du commandement jusqu'au jour de paiement. Dans ce cas, les vendeurs auront le droit, sans préjudice à l'action résolutoire et à l'action personnelle, de faire vendre les biens faisant l'objet du contrat avec l'acquéreur défaillant, sur voie parée conformément aux articles 90 et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante quatre sur l'expropriation forcée.

Dans tous les cas d'exécution forcée, l'acquéreur défaillant sera tenu de payer des dommages-intérêts dont le montant ne pourra être inférieur au montant total des sommes déjà versées, et ce, avec minimum de vingt-cinq pour cent de son prix d'acquisition.

Tous les retards dans les paiements aux époques convenus pourront être ajoutés au délai d'exécution des travaux de parachèvement des parties privatives sans préjudice des intérêts de retard ainsi qu'il est prévu ci-avant.

## 10. Entrée en jouissance.

Afin d'éviter tous dégâts et inconvénients résultant d'une occupation prématurée, les acquéreurs s'interdisent de prendre possession de leur propriété privée avant la terminaison totale du parachèvement tant des choses privées que des choses communes de l'immeuble.

Par prendre possession il y a lieu d'entendre non seulement l'occupation directe, mais également le fait d'amener le mobilier ou d'envoyer des ouvriers pour exécuter les peintures ou décorations ou même le fait de prendre ou de faire prendre la clef.

Il est cependant bien entendu que les comparants ou leur mandataire ont le droit d'accorder aux acquéreurs une occupation provisoire de leur propriété privée, mais alors le dit propriétaire sera seul responsable pour sa propriété privée et il prendra automatiquement à sa charge toutes dégradations ou dégâts qui y pourraient être occasionnés.

D'autre part cette occupation provisoire ne peut empêcher d'aucune façon la continuation normale des travaux de parachèvement des choses communes.

#### 11. Modifications aux parties privatives.

L'acquéreur ayant conclu une vente dite "clefs sur porte", c'est à dire y compris le parachèvement des parties privatives pourra faire apporter à ces dernières des modifications restant dans les limites prévues au règlement général de copropriété et au présent acte de base.

L'acquéreur désirant faire procéder à des modifications pendant le cours de la construction de l'immeuble, s'adressera aux comparants ou leur mandataire, qui, si besoin était, feraient dresser des plans modificatifs par l'architecte aux frais de l'acquéreur. Le montant de ces modifications ou travaux supplémentaires pourra être récupéré pendant ou après les travaux, au loisir des comparants.

Les honoraires de l'architecte, relatifs à ces modifications, seront à charge de l'acquéreur qui les aura demandées même en cas de forfait absolu, les comparants pourront apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur ou par leur délégué ou leur architecte, auquel ce pouvoir est expressément reconnu, par d'autres voies de droit qu'en écrit.

#### 12. Frais d'ascenseur.

Tous les frais d'ascenseur, y compris les frais d'entretien, seront répartis entre les copropriétaires dans les proportions de leurs quotes-parts dans les parties communes, exception faite des quotes-parts attribuées aux garages.

#### 13. Charges.

L'acquéreur doit :

1/ Supporter le paiement de toutes taxes de factures sur tous les éléments acquis par lui et qui ne sont pas compris dans l'objet de la vente.

2/ Payer et supporter les frais de placement et raccordement des divers compteurs généraux, d'une part aux conduites mères et d'autre part, aux installations générales communes.

3/ Payer et supporter les frais de placement et de raccordement de ses compteurs particuliers d'eau, de

gaz et d'électricité d'une part aux conduites établies par les administrations et compagnies distributrices et de l'autre à ses installations privées.

4/ Prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz, électricité; s'il y a lieu conclusion d'un bail emphytéotique de nonante neuf ans, pour local destiné à recevoir le transformateur de courant électrique et la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ce transformateur pour l'immeuble ou les immeubles du voisinage, accomplir toutes formalités pour l'enquête de comode et incomode nécessitée par l'installation de tanks, brûleurs au mazout et moteurs électriques utilisés dans l'immeuble etcaetera.

Les acquéreurs donneront d'office mandat à ces fins aux comparants par le seul fait de leur acquisition.

#### 14. Servitudes.

1/ La jouissance de la terrasse formée par la construction en retrait de l'appartement du cinquième étage, appartiendra au propriétaire du dit appartement du cinquième étage et ce à titre de servitude et de droit réel. Tous frais d'entretien et de réparation de la dite terrasse resteront à charge de la collectivité de la même façon que la toiture, sauf le recours des copropriétaires en cas d'abus de droit.

2/ Pour autant que de besoin, il est expressément stipulé ici que tout acquéreur devra se conformer aux clauses et conditions contenues dans un cahier des charges arrêté par le conseil d'administration de la Westendaise, et dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître Ectors, notaire à Bruxelles, suivant acte de son ministère en date du neuf octobre mil neuf cent cinq, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques à Furnes, le cinq décembre suivant, volume 1299, numéro 37.

#### 15. Assurances.

Les comparants conclueront les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour une durée de dix ans pour couvrir à tout moment entièrement, les risques d'incendie, explosions, foudre, méfaits de l'électricité et plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoirement contractées d'après le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Ces assurances devront être reprises par les copropriétaires pour le temps qui restera à courir.

L'assemblée générale des copropriétaires, réunie et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété, prendra toutes décisions utiles à cet égard, dès que cela sera nécessaire.

#### 16. Statut immobilier.

Les comparants ont établi un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble décrit au présent

acte, dont ils ont opéré la division comme il est mentionné ci-avant.

Le règlement général de copropriété oblige les comparants, propriétaires originaires de tous les éléments constitutifs de l'immeuble; il obligera également tous les successeurs à tous titres des comparants.

Certaines dispositions de ce règlement de copropriété sont de statut réel et suivent, à ce titre, le fonds et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte.

D'autres ont un caractère obligatoire et sont imposées aux successeurs à tous titres des comparants par voie de subrogation.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé "ne varietur" par les comparants et nous, notaire, et demeurera ci-annexé.

#### 17. Réserve de mitoyenneté.

Les comparants se réservent expressément le droit au prix de la cession éventuelle de la partie des murs dépassant les propriétés voisines.

La présente réserve ne peut avoir pour effet d'entraîner pour les vendeurs de l'immeuble divisé une responsabilité quelconque ou l'obligation de supporter aucune part dans les frais d'entretien, de conservation, de réparation ou de reconstruction de cette partie des murs.

#### 18. Communications.

Toutes communications des acquéreurs avec les comparants tant pour les travaux que pour d'autres raisons, devront être faites par lettres adressées à Monsieur Roger Defrancq, comparant prénommé sub 1.

#### 19. Frais de l'acte de base.

Les frais de l'acte de base constituent la première charge commune.

Cette charge sera répartie forfaitairement entre tous les copropriétaires.

#### 20. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant.

#### 21. Requisition de transcription.

Les comparants requièrent le notaire soussigné de faire transcrire au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, une expédition du présent acte et des documents y annexés.

Dont acte.

Fait et passé à Zulte, date que dessus.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Relatif à l'immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence CON AMORE", sis avenue des Chardons numéro 72, à Westende (Westende-Bains), angle de l'avenue des Chardons et de l'avenue de la Chapelle.

Chapitre I - Exposé général.

Article 1.- Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577bis paragraphe II du code civil, loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, il est établi comme 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 propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble; elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté, 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 mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3.- Division.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants-droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Chapitre II - Statut réel de l'immeuble.

Section I.-

Article 4.- Situation et désignation de l'immeuble.

L'immeuble est situé à Westende, Westende-Bains, avenue des Chardons, n° 72, sur un terrain développant une façade de vingt quatre mètres vingt neuf centimètres (24,29 m) à l'avenue des Chardons, et de six mètres cinq centimètres (6,05 m) à l'avenue de la Chapelle, contenant en superficie suivant mesurage et plan dressé par le géomètre Victor Gunst, à Westende, cent quarante six mètres carrés nonante cinq décimètres carrés quarante cinq centimètres carrés (146,9545 m<sup>2</sup>), et suivant cadastre cent quarante sept mètres carrés (147 m<sup>2</sup>), connu au cadastre ou l'ayant été à la section A, sous les numéros 1/0/35 et 1/P/35.

Il est dénommé "Résidence CON AMORE".

Il sera constitué par un bâtiment à cinq étages comportant cinq garages au rez-de-chaussée; deux appartements et un studio au premier, deuxième, troisième et quatrième étage; et un appartement au cinquième étage.

Section II.-

Copropriété indivise et propriétés privées.

Article 5.- Etat du droit d'accession immobilière.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privée et exclusive de l'appartement ou local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Les propriétés privées sont dénommées "appartements" "studios" et/ou "garages".

Article 6.- Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes d'entreprise ou de ventes ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privées dont chacun des copropriétaires a la propriété privée et l'usage exclusif.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes réparties forfaitairement entre les diverses propriétés privées, d'après la valeur respective de celles-ci.

Article 7.- Mode de calcul de la copropriété.

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs d'après leur valeur et leur surface.

A. Garages.

Le garage numéro un (1) : dix/millièmes;	10/1.000èmes
Le garage numéro deux (2) : idem	10/1.000èmes
Le garage numéro trois (3) : idem	10/1.000èmes
Le garage numéro quatre (4) : idem	10/1.000èmes
Le garage numéro cinq (5) : quinze/millièmes;	15/1.000èmes

B. Les appartements.

1. Au premier étage.

a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : septante/millièmes;	70/1.000èmes
b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 1. a. ci-devant : quarante cinq/millièmes;	45/1.000èmes
c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : nonante/millièmes;	90/1.000èmes

## 2. Au deuxième étage.

a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : septante/millièmes; 70/1.000èmes

b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 2. a. ci-devant : quarante cinq/millièmes; 45/1.000èmes

c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : nonante/millièmes; 90/1.000èmes

## 3. Au troisième étage.

a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : septante/millièmes; 70/1.000èmes

b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 3. a. ci-devant : quarante cinq/millièmes; 45/1.000èmes

c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : nonante/millièmes; 90/1.000èmes

## 4. Au quatrième étage.

a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : septante/millièmes; 70/1.000èmes

b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 4. a. ci-devant : quarante cinq/millièmes; 45/1.000èmes

c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : nonante/millièmes; 90/1.000èmes

## 5. Au cinquième étage.

L'appartement unique audit étage : cent vingt cinq/millièmes; 125/1.000èmes

Il est formellement stipulé que, quelques soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux privatifs notamment par suite des modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes circonstances, la ventilation attributive des mille/millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

Dénominations.

A. Les appartements et studios sont spécifiés par un numéro.

## 1. Au premier étage.

a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro un; n° 1

b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 1. a. ci-devant : le numéro deux; n° 2

c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro trois; n° 3

2. Au deuxième étage.
- a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro quatre; n° 4
  - b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 2. a. ci-devant : le numéro cinq; n° 5
  - c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro six; n° 6
3. Au troisième étage.
- a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro sept; n° 7
  - b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 3. a. ci-devant : le numéro huit; n° 8
  - c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro neuf; n° 9
4. Au quatrième étage.
- a. L'appartement à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro dix; n° 10
  - b. Le studio attenant à l'appartement désigné sub 4. a. ci-devant : le numéro onze; n° 11
  - c. L'appartement à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble : le numéro douze; n° 12
5. Au cinquième étage.
- L'appartement unique audit étage : le numéro treize; n° 13
- B. Les garages sont de mêmes indiqués par un numéro allant de un à cinq (1 à 5).
- a. Le garage situé dans l'avenue des Chardons à gauche de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble, côté Nieuport : le numéro un muni de l'exponent G pour indiquer qu'il s'agit d'un garage; n° 1G
  - b. Le garage attenant au garage prédésigné sub B. a. ci-devant : le numéro deux G; n° 2G
  - c. Le garage situé dans l'avenue des Chardons à droite de l'entrée de la Résidence pour celui qui se trouve à l'extérieur face à l'immeuble, côté Nieuport : le numéro trois G; n° 3G
  - d. Le garage attenant au garage prédésigné sub B. c. ci-devant : le numéro quatre G; n° 4G
  - e. Le garage attenant au garage prédésigné sub B. d. ci-devant : le numéro cinq G; n° 5G

#### Types spéciaux.

Divers cas sont possibles par la réunion en un seul de deux ou plusieurs appartements et/ou studios, ou parties d'appartements et/ou studios.

Dans ce cas, les millièmes respectifs seront fixés souverainement par les vendeurs en tenant compte des surfaces et des valeurs.

Article 8.- Parties communes.

Les parties communes de l'immeuble comportent : le sol, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les appuis des balcons et fenêtres, tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de la façade, même s'ils dépendent des parties privatives; les trottoirs, grilles et soubassements; toutes les couvertures, toitures et terrasses communes, corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfput; le réseau d'égoûts avec sterfput et accessoires; les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs; les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs, y compris les aéras, en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif; l'entrée avec ses portes, le hall, les enduits, peintures et décorations de la cage d'escalier, l'ascenseur et sa machinerie, les minuteriers, le dégagement du rez-de-chaussée, le local aux compteurs, le système de chauffage central avec ses tuyauteries et accessoires; tous accessoires et tuyauteries communes de distribution; tous les dispositifs d'éclairage de parties communes; l'ouvre porte automatique, le parlophone.

En général et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant sont déclarées parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition repris sous l'article 7 ci-avant.

Article 9.- Situation juridique des parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel, créé sur un élément privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 10.- Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement, studio ou garage (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation. (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes, et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de

bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attachés aux hourdis supérieurs formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, etc.)

Article 11.- De la jouissance des parties privatives.

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

Chacun 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 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, sans accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 13 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir les persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fils ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

Dans le cas où des antennes collectives pour T.S.F. et T.V. et des tubes spéciaux pour téléphone seraient installés dans l'immeuble, les propriétaires devraient obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes seraient à charge de la communauté, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Article 12.- Des limites à la jouissance des parties privatives.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix attachées à l'immeuble et, pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord de l'architecte auteur des plans.

Article 13.- Transformations.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte désigné par la dite assemblée.

S'il s'agissait de percement de gros murs de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et de l'ingénieur, auteur des calculs de béton.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dûs aux architectes et ingénieurs, seraient à charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Section III.- Administration de l'immeuble.

Article 14.- Assemblées générales - Composition - Validité.

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

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires, ayant été dûment convoqués, sont présents ou valablement représentés en nombre conforme au quorum requis en raison de l'ordre du jour, par le présent règlement général de copropriété.

Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

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

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il aura le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative seulement et non délibérative, sauf s'il représente valablement un ou plusieurs copropriétaires.

Article 15.- Assemblées ordinaires et extraordinaires.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jours, heures et lieux indiqués par le syndic ou par celui qui convoque.

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

Elle doit l'être nécessairement, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins deux cent cinquante/millièmes des parties communes.

En cas d'inaction non motivée du gérant, pendant huit jours ou en cas d'absence du gérant, pour motif urgent, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires.

Article 16.- Convocations.

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par ces derniers.

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

Article 17.- Ordre du jour.

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

Tous les points à 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; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

Le point libellé "Divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 18.- Mandat - Indivision des voix.

Chaque copropriétaire pourra constituer un mandataire pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat exprès, que le mandataire soit copropriétaire ou non.

Le cas échéant, le conseil de gérance, sans qu'il ait à justifier de sa décision pourra s'opposer à la désignations d'une personne en qualité de mandataire. Dans cette éventualité, cette décision du conseil de gérance devra être signifié, en temps opportun au mandant copropriétaire, par les soins du syndic et par lettre recommandée.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans ces conditions, le syndic pourra valablement représenter un ou plusieurs copropriétaires et voter en leurs lieu et place.

Si une portion de l'immeuble appartient à des propriétaires soit indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit différents pour la nue-propriété et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative, qui votera pour compte de la collectivité ou

ils devront s'y faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

Les procurations resteront annexées au procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au syndic tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu.

Article 19.- Présidence - Bureau - Feuille de présences

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires disposant du plus grand nombre de voix.

Le gérant-syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présences, qui sera signée par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire, feuille de présences qui sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 20.- Délibérations.

Pour que les délibérations n'exigent pas une majorité spéciale soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres, ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cent/millièmes (500/1.000èmes).

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée, comme indiqué à l'article 16, et délibérera valablement, quelque soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, sauf s'il s'agit de décisions à prendre à une majorité spéciale.

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

Lorsque l'unanimité ou une majorité spéciale est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité ou de la majorité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité ou de la majorité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il y ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

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

Les copropriétaires disposent d'une voix par millième, qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de parité des voix, le vote du président de l'assemblée sera prépondérant.

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

#### Article 21.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

Elle dispose, en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous actes qui intéressent les choses communes à savoir notamment :

- nomination du gérant - syndic;
- fixation des traitements, rémunérations, indemnités, etc.;
- approbation des comptes du syndic.

#### Section IV.-

#### Repartition des charges et recettes communes.

#### Article 22.- Frais communs.

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

En raison du caractère forfaitaire du régime de copropriété, les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires du présent règlement général de copropriété, proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes et ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires.

#### Article 23.- Des travaux et réparations.

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

#### Article 24.- Réparations urgentes.

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

#### Article 25.- Réparations indispensables mais non urgentes.

Les décisions à leur sujet seront prises par le conseil de gérance, constitué par le président et les deux assesseurs, conseil de gérance qui sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Dans cette éventualité, les réparations seront décidées par l'assemblée générale qui statuera à la simple majorité des voix.

Article 26.- Réparations ou travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart de l'immeuble et ils seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidée que par une majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

Article 27.- Servitudes relatives aux travaux.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyages des parties communes, il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutées aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération de Westende, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant cette période être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui. Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 28.- Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 29.- Responsabilité civile - Répartition des responsabilités.

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 la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée.

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

Article 30.- Charges communes.

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures et ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance etc..., les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci et les réparations.

La contribution mensuelle, par appartement, dans le salaire de la femme à journée chargée du nettoyage de la cage des escaliers, du hall et des autres parties communes est fixée provisoirement à cent francs.

Article 31.- Consommation individuelles.

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 32.- Recettes communes.

Des recettes éventuelles provenant des parties communes seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Section V.-Assurances - Reconstruction - Fin de l'indivision.Article 33.- De la responsabilité en général.

La responsabilité pouvant naître tant du chef des parties privatives que de celui des parties communes de l'immeuble, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques, sera supportée par tous les copropriétaires, au prorata du nombre de parts de chacun.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du gérant auprès d'une compagnie de premier ordre, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tous sous réserve des dispositions générales énoncées ci-après.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui en est de primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le gérant, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui, au prorata des parts de chacun.

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 devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 34.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

"Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique.

"Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

"Les frais et redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

"Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel ainsi que contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

"Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur".

Article 35.- DES RISQUES D'INCENDIE, DE TEMPETE, DES DOMMAGES CAUSES PAR LA FOUDRE AVEC OU SANS INCENDIE, DE TOUTES EXPLOSIONS, DE DOMMAGES CAUSES PAR L'ELECTRICITE ET A L'INSTALLATION ELECTRIQUE, LE GAZ ET LA VAPEUR, AINSI QUE DES RECOURS DE TIERS-VOISINS POUR COMMUNICATION D'INCENDIE, DE DOMMAGES AUTRES QUE CEUX D'INCENDIE CAUSES PAR LA CHUTE D'UN AVION, DE CHOMAGE IMMOBILIER, LES FRAIS DE DEBLAIS ET DE DEMOLITION ET DE POMPIERS - BATIMENT ASSURE EN VALEUR A NEUF ET FONDATIONS EXCLUES.

Ces risques seront couverts par les soins du gérant, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, dont les assureurs souscripteurs renonceront à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilés au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les compagnies d'assurances conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

La première police sera souscrite pour une durée de dix ans par les comparants aux présentes ou leur mandataire.

Article 36.- De la responsabilité civile tiers (immeuble - ascenseur - Bris de glaces - Dégâts des eaux).

Le gérant souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminée

par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents et/ou dommages causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

-soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeublé;

-soit de l'usage de l'ascenseur, soit pour toutes autres causes imprévues, dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de tuiles, de cheminées, etc) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions de l'article 36 ci-avant le gérant souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux" pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des cheneaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux de chauffage central ainsi que les dégâts par infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plates-formes et ciels vitrés.

Ces contrats seront également résiliables annuellement et acteront la renonciation à tous recours contre les occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit.

Article 37.- Assurance "personnel commun" de l'immeuble

Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté dans les mêmes conditions, par le gérant, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble, en raison de fautes ou d'imprudences commises par le personnel d'entretien, dans les limites de ses fonctions.

Article 38.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 39.- Cas d'un sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du conseil de gérance et seront déposées en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par le dit conseil.

A cet effet, il appartiendra au gérant et/ou aux copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leurs revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 40.- De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A.- Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B.- Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans ce délai.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le gérant que pour autant que la totalité des copropriétaires se soit acquitté du montant de la somme due à verser à un compte spécial du gérant.

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 décision de reconstruire, seraient tenus par priorité, de céder tous leurs droits dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou, si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois, à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au gérant pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante huit heures, au gérant.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

Le prix sera payé :

- un tiers au comptant et le surplus;
- un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, 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 ou partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

#### Article 41.- Des assurances particulières.

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

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

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

Article 42.- Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, par toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matières d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore, dans l'hypothèse d'une destruction totale de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

Chapitre III.

Règlement d'ordre intérieur.

Article 43.- Portée - Modifications.

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

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées et être, en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gérance" tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

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

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

Section I.

Conseil de gérance - Syndic.

Article 44.- Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier à l'égard des autres copropriétaires.

Le gérant de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 45.- Nomination du syndic.

Le syndic-gérant, est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et, éventuellement, de sa révocation.

Il pourra choisir le gérant parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Jusqu'à la première assemblée générale, la gérance sera assumée par Monsieur François Gilson préqualifié, ou par la personne à désigner par lui.

Article 46.- Attributions du syndic.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il sera souscrit, par les soins du gérant, et après approbation de l'assemblée générale, un contrat d'entretien de l'ascenseur, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage, selon une périodicité reconnue suffisante par l'assemblée générale.

Il sera souscrit, de même, un contrat d'entretien de l'appareillage du chauffage central.

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

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon les dispositions et une méthode, qui seront approuvées par le conseil de gérance, qui en a la surveillance.

Article 47.- Mandat de syndic.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eaux, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc..

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique.

Toutefois, il doit s'en référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 48.- Comptabilité.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Trimestriellement, le syndic everra aux copropriétaires une situation du compte général du trimestre écoulé ainsi qu'une estimation globale des dépenses pour le trimestre en cours.

Il déterminera en fonction de ces données et des coefficients de copropriété, la quote-part provisionnelle dans les charges du nouveau trimestre que chaque copropriétaire aura à payer au syndic dans les huit jours.

Les comptes du syndic seront clôturés en fin d'année comptable qui coïncidera avec la fin de l'année en calendrier civil.

Il fixera la quote-part de chaque copropriétaire en tenant compte des provisions versées trimestriellement, chaque copropriétaire devra solder son compte dans les quinze jours de son envoi, conformément aux instructions du syndic.

X

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Une provision première, 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.

Cette assemblée peut décider aussi la construction d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée, ou qui résulteront de ces comptes trimestriels. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Dans cet ordre d'idées, le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Il pourra notamment assigner les copropriétaires défaillants, au nom de la communauté de tous les copropriétaires et prendre tous jugements et arrêts, il en fera exécuter les décisions obtenus par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure d'avoir à se mettre en règles dans les dix jours, par lettre recommandée adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, pourront donner lieu d'office à une majoration de cinq pour cent sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages-intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée des copropriétaires, qui décide ce qu'il y a lieu de faire.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocables, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le gérant à la suite d'une décision de l'assemblée générale, qui statuerait d'urgence à la simple majorité absolue des voix, et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée, restée infructueuse après un délai de huit jours, aurait délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire, en application des présentes dispositions ne pourra s'opposer à ces paiements et il sera valablement libéré à l'égard de son bailleur, des sommes versées au gérant.

Tous et chacun des copropriétaires reconnaissent expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquent d'ores et déjà leur

complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Dans cet ordre d'idées, chacun des copropriétaires s'oblige à reproduire dans les contrats de location qu'il se verrait amené à conclure pour l'une ou l'autre partie privative de l'immeuble, le prescrit du présent article 48 ayant trait à cette délégation de pouvoirs.

Durant la carence du copropriétaire défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

#### Article 49.- Arbitrage des litiges.

Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes.

La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation.

Le syndic donne son avis dans le plus court délai possible.

Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de paix.

#### Section II.-

##### Entretien et aspect.

Article 50.- Les travaux de peinture aux façades, tant de devant, latérale, que de derrière, 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 syndic.

Quant aux rideaux des fenêtres des façades principales ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

Pour la première fois, cette décision appartiendra aux comparants.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et aux balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

#### Section III.

##### Ordre intérieur.

Article 51.- Le bois et le charbon ne pourront être montés dans les appartements que le matin avant neuf heures.

Les parties communes, notamment le hall, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit sauf aux endroits à ce spécialement désignés par de conseil de gérance.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer à ses seuls risques et périls- tous travaux à sa convenance, qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage.

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

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.

Dans le cas où la tolérance est supprimée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée, entrainera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

#### Section IV.

#### Moralité - Tranquillité - Destination des locaux.

#### Article 52.- Mode d'occupation.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F. et pick-up est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble et ce, sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 51 à propos de la présence d'animaux.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture, à la cellulose, sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements des étages sont destinées principalement à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'exercer une profession dans l'immeuble, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, pour autant que cette profession puisse être assimilable aux professions dites "libérales", telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas des maladies contagieuses, agent d'affaires, bureau d'études, etc..., ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie, ni l'installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

En outre, un usage professionnel, tel qu'il serait autorisé comme dit ci-dessus mais qui ne serait pas l'accès-soire d'un logement, ne pourra s'exercer que sur le premier étage.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra au conseil de gérance, qui statuera souverainement, sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée générale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

Sur le plan des relations entre les copropriétaires de la Résidence "CON AMORE", le propriétaire du garage n° 5G, situé au coin de l'avenue des Chardons et de l'avenue de la Chapelle, est autorisé à convertir ledit garage en magasin. En conséquence et en dérogation à l'article 12 ci-avant, il pourra apporter audit garage telles modifications requises par les exigences commerciales audit garage tant à l'intérieur qu'aux façades, à hauteur du rez-de-chaussée, de l'avenue des Chardons et de l'avenue de la Chapelle. Toutefois ces modifications s'effectueront aux conditions stipulées tant à l'article 11 qu'à l'article 13 et en général à toutes les conditions et clauses prévues en la matière tant à l'acte de base qu'au règlement de copropriété.

Aucun commerce considéré comme dangereux, insalubre et incommode par les arrêtés du régent des 11 février 1946 et 27 septembre 1947, tels que modifiés à ce jour ou tels qu'ils seront modifiés à l'avenir, ne pourra être exercé dans ledit magasin. Il est explicitement stipulé que la latitude donnée par les présentes clauses au propriétaire du dit garage n° 5G concerne exclusivement les relations entre les copropriétaires de la Résidence "CON AMORE" étant

entendu que le dit propriétaire devra se charger lui-même et à ses frais d'obtenir toutes autorisations nécessaires tant des autorités administratives compétentes que de la société générale foncière et industrielle de Westende, desquelles autorisations les comparants ne peuvent préjuger.

Article 53.- Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer sur la façade à rue, à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Si toutefois le propriétaire du garage 5 G fait usage de la latitude lui réservée par l'article précédent, il pourra adapter les façades tant à l'avenue des Chardons qu'à l'avenue de la Chapelle aux exigences commerciales à condition que l'établissement en question continue à présenter un aspect harmonique. Les façades et vitrines du magasin ainsi adapté pourront recevoir des inscriptions ou enseignes -même lumineuses- de bon goût -mais pas de calicots- spécifiant le genre de commerce et le nom de l'établissement ainsi que les avis et arrêtés commerciaux.

Article 54.- Interdictions.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du gérant.

Toute dégradation commise, par leur manutention, aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 55.- Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

Article 56.- Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V.

Répartition des frais communes de chauffage et d'eau chaude - Ascenseur.

Article 57.-

Pour ce qui concerne les questions relatives aux frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement de l'ascenseur et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative correspondra à la répartition en millièmes donnée à l'article 7 ci-dessus en dehors des garages.

Lors des délibérations de l'assemblée générale concernant les questions relatives à l'ascenseur, les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes selon la répartition qui précède, hormi les garages.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation de l'ascenseur ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre/cinquièmes des votants.

L'exigence de ce quorum est une dérogation prééminente aux dispositions de l'article 42 du présent chapitre.

Section VI.

Article 58.- Règlement des différends.

En cas de désaccord entre les copropriétaires et syndic, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, recours au juge compétant; les poursuites en paiement se font devant le juge de paix.

En cas de litige opposant l'assemblée générale à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice, y compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertises, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par le ou les seuls copropriétaires constituant la partie succombante.

Article 59.- Conservation et diffusion des documents.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec l'acte de base dont il constitue annexe. Il en sera délivré expédition aux frais désintéressés qui en feront la demande. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance du présent règlement aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés, de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

Dans chacun des cas il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Furnes.

A défaut de cette élection de domicile, il sera, de plein droit, réputé être élu, par chaque intéressé, dans l'immeuble même.

Zulte, le 5 mars 1966.