

ETUDE de Maître Albert JEGHERS, Notaire
Mont Saint-Martin, 21 - LIÈGE

“ Résidence LA MOUETTE ,,

Rue des Invalides à WESTENDE

I

Acte de base

II

Règlement général de copropriété

III

**Cahier des charges
régissant la vente des terrains
et immeubles à la Plage de Westende**

Notaire Albert Jeghers
ETUDE de Maître Albert JEGHERS, Notaire
Mont Saint-Martin, 21 - LIÈGE

“ Résidence LA MOUETTE ,”

Rue des Invalides à WESTENDE

I

Acte de base

II

Règlement général de copropriété

III

Cahier des charges
régissant la vente des terrains
et immeubles à la Plage de Westende

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET UN, le treize février,
Devant Nous, Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège.

A COMPARU :

13/2/1961

Monsieur Julien-Hubert-Mathieu LEGRAND, entrepreneur, né à Soumagne, le cinq décembre mil neuf cent vingt-six, époux séparé contractuellement de biens suivant contrat reçu par Maître Georges RENARD, Notaire à Beyne-Heusay, le onze mai mil neuf cent cinquante-trois, de Madame Ludwika RZEPKA, demeurant et domicilié à Soumagne, rue de l'Egalité numéro 70.

LEQUEL comparant a requis le Notaire soussigné de constater authentiquement ce qui suit :

- I -

Il est propriétaire d'un bloc de cinq terrains à bâtir comprenant les parcelles numérotées un, deux, trois, quatre et vingt et un faisant partie du bloc 210 (deux cent et dix) du Plan général de Lotissement de la Plage, sis à WESTENDE (Westende-Bains), à front de la rue des Invalides où il présente un développement de façade de vingt-neuf mètres quinze centimètres, et cadastré sous la section A numéro 3 p/16 et partie des numéros 3 y/16 et 3 a/17 ayant une superficie d'après mesurage de sept cent quatre vingt-neuf mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés, tenant du Nord à la dite Avenue des Invalides; de l'Est : Monsieur MATHYS; du Sud : les enfants de Monsieur Gustaaf TAS, le Café Cosmopolite, la Villa Holidays, la Villa Mahu et la Société Anonyme " Société Générale Foncière et Industrielle à Westende " et de l'Ouest : Monsieur BOONE. Le dit ensemble ayant été acquis par Monsieur LEGRAND ainsi qu'il est dit ci-après.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

Le comparant déclare que le bloc de terrains susdécrit lui appartient pour l'avoir acquis de la Société Anonyme " Société Générale Foncière et Industrielle " ayant son siège à Westende, suivant acte passé devant Maître Ignace MUYLLE, Notaire résidant à Middelkerke, le vingt-quatre mars mil neuf cent soixante, transcrit au Bureau des Hypothèques à Furnes, le onze avril mil neuf cent soixante, volume 4021 numéro 11; aux termes d'un acte reçu par Maître Albert JEGHERS, Notaire soussigné, le seize novembre mil neuf cent soixante, transcrit au Bureau des Hypothèques à Furne, le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante, volume 4080 numéro 13, le comparant a déclaré ratifier purement et simplement la dite acquisition du vingt-quatre mars mil neuf cent soixante, faite par porte fort.

Le comparant déclare que son titre d'acquisition porte ce qui suit relativement à l'origine de la propriété :

" Le bien prédécrit appartient à la Société venderesse, savoir :

" - la parcelle numéro UN, pour l'avoir acquise des époux José Vandebos-
" sche et Roberte Dardenne demeurant à Anvers, suivant acte reçu par
" Maître Paul Muller-Vanisterbeek, Notaire à Bruxelles, le vingt-trois
" septembre mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au Bureau des Hypo-
" thèques à Furnes, le trente septembre même année, volume 3495 numé-
" ro 19.

" Les époux Vandebosche-Dardenne susvisés l'avaient acquise de la
" Société venderesse " Société Générale Foncière et Industrielle ",
" suivant acte reçu par Maître De Praetere, Notaire à Renaix, le treize
" avril mil neuf cent quarante-cinq, transcrit au Bureau des Hypothè-
" ques à Furnes, le quatorze mai de la même année, volume 3070 numé-
" ro 2; la dite Société Générale Foncière et Industrielle en était proprié-
" taire comme faisant partie des parcelles qui lui ont été apportées aux
" termes de son acte constitutif reçu par Maître Alfred Vanisterbeek,
" Notaire à Bruxelles, le dix-sept juillet mil neuf cent trente et un,
" transcrit au Bureau des Hypothèques à Furnes, le seize septembre de
" la même année, volume 2452 numéro 9, par la Société Anonyme " West-
" ende-Plage ";

" - et les parcelles DEUX, TROIS, QUATRE et VINGT ET UN du dit Bloc DEUX
" CENT DIX, appartiennent à la dite Société venderesse " Société Gén-
"érale Foncière et Industrielle ", comme faisant partie de celles qui
" lui ont été apportées aux termes de son dit acte constitutif du dix-
" sept juillet mil neuf cent trente et un, par la Société Anonyme " Wes-
"tende-Plage ".

Le comparant précise que son acquisition des dites parcelles de terrain est soumise aux CHARGES, CLAUSES et CONDITIONS SUIVANTES reprises dans son titre de propriété et qu'il reproduit in extenso :

" 3-En outre, la présente vente a été consentie et acceptée aux charges,
" clauses et conditions de la vente des terrains et villas situés à la
" Plage de Westende et appartenant à la Société venderesse, les dites
" clauses et conditions consignées dans un cahier des charges dressé en
" " mil neuf cent cinquante-quatre " par la Société venderesse et dépo-
" sé au rang des minutes du Notaire Muller-Vanisterbeek, à Bruxelles,
" suivant acte de son ministère, en date du onze janvier mil neuf cent
" cinquante-quatre dont une expédition a été transcrite au Bureau des
" Hypothèques de Furnes, le dix-huit janvier suivant, volume 3575 numé-
" ro 14.

" L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance du dit cahier
" des charges dont il reconnaît avoir un exemplaire imprimé en sa pos-
" session. Ce cahier des charges constituant une obligation pour tout
" propriétaire de terrain ou immeuble à Westende et le liant directe-
" ment vis-à-vis de la Société Générale Foncière et Industrielle; l'ac-
" quéreur déclare s'obliger comme de droit à sa pleine et entière exé-
" cution et principalement en ce qui concerne l'article TROIS stipulant :
" " Les terrains sont vendus avec obligation de construire une habita-
" tion ou la construction autorisée par la Société, le prix de la ces-
" sion a été établi en tenant compte de cette obligation expresse. Cette

" obligation de construire constitue une servitude qui grève les ter-
" rains en quelques mains qu'ils passent et elle lie comme telle les
" propriétaires tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit et ces-
" sionnaires éventuels ".

" L'acquéreur s'engage formellement à imposer ce cahier des charges
" aux cessionnaires éventuels de ce bien, à titre de stipulation en fa-
" veur de la Société Générale Foncière et Industrielle, Société Anony-
" me, conformément à l'article 1121 du Code civil et à faire insérer
" le dit cahier des charges dans tout acte de cession, à quelque titre
" que ce soit ".

" CLAUSES SUPPLEMENTAIRES :

" a) par dérogation à l'article TROIS du cahier des charges WESTENDE
" mil neuf cent cinquante-quatre susvisé, la construction à ériger
" sur le terrain vendu devra être sous toit, le premier juillet mil
" neuf cent soixante-quatre.

" Il est bien entendu que cette dérogation n'entend en rien modi-
" fier les autres paragraphes du dit article TROIS qui reste de
" stricte application;

" b) par dérogation à l'article DEUX, paragraphe deux, du même cahier
" des charges, la Société venderesse autorise l'acquéreur à ériger
" un immeuble à appartements multiples sur le terrain présentement
" vendu ".

Le comparant annexe au présent acte un exemplaire imprimé du ca-
hrier des charges régissant la vente des terrains et immeubles à la Plage
de Westende dont il est question ci-dessus.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

Monsieur LEGRAND déclare que les terrains prédésignés sont entiè-
rement libres de toutes charges hypothécaires ou privilégiées généralè-
ment quelconques.

- II -

Le comparant a entrepris la construction sur le terrain prédécrit
d'un immeuble à placer sous le régime de la division horizontale de la
propriété et de l'indivision forcée et soumis au régime de la loi du huit
juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code ci-
vil.

Le dit immeuble sera réservé uniquement à la Résidence privée.

Il sera dénommé " RESIDENCE LA MOUETTE ".

Il comprendra :

- UN REZ-DE-CHAUSSEE comprenant :
six appartements, soit trois groupes de deux appartements chacun,
dénommés R 1 et R 2 - R 3 et R 4 - R 5 et R 6 avec une courette
en façade arrière, ayant leur propre palier; un passage sous l'immeu-

ble à droite donnant accès aux garages; derrière l'immeuble d'habitation, un bloc de NEUF garages avec leur aire de manoeuvre.

- TROIS ETAGES comportant chacun :

six appartements, soit trois groupes de deux appartements chacun, dénommés selon l'étage :

- Premier étage : E 1 et E 2 - E 3 et E 4 - E 5 et E 6,
 - Deuxième étage : E 7 et E 8 - E 9 et E 10 - E 11 et E 12,
 - Troisième étage : E 13 et E 14 - E 15 et E 16 - E 17 et E 18;
- et ayant leur propre palier.

Chaque appartement disposera d'une loggia en façade avant et d'une terrasse en façade arrière.

Il est fait remarquer que le passage sous l'immeuble, à droite, susvisé fait partie des parties communes générales à l'immeuble d'habitation; la cour servant d'aire de manoeuvre au bloc des garages séparés dépend des parties communes de ces garages.

L'entrée, le hall, le palier, les escaliers et leur cage seront communs à chaque groupe des huit appartements constituant respectivement les ailes gauche, centrale et droite de l'immeuble d'habitation; le niveau des toitures dépend des parties communes générales à l'immeuble d'habitation.

Les appartements ainsi que les garages constitueront des propriétés privatives, à chacune desquelles correspondra une quotité déterminée ci-après dans les parties communes.

- III -

En conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, Monsieur LEGRAND comparant a établi, ainsi qu'il suit, tant pour lui que pour les futurs acquéreurs ou propriétaires des appartements et garages dont se composera la Résidence, l'ACTE DE BASE contenant la division des propriétés et le Règlement général de copropriété de la RESIDENCE LA MOUETTE.

Ce Règlement de copropriété comporte :

- 1 . Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et, éventuellement, la transformation ou, en cas de sinistre la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut sera, du reste, opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

- 2 . Le Règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce Règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera

obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

- IV -

PLANS DE L'IMMEUBLE.

En exécution du programme qu'il s'est tracé, Monsieur LEGRAND a fait dresser par Monsieur l'Architecte DOCHY demeurant à Westende, les plans de l'immeuble dont la construction est entreprise.

Il dépose pour être annexées au présent acte, copies des plans ci-après visés, certifiées conformes par l'Architecte et signées " ne varietur " par le comparant et le Notaire :

- un plan du rez-de-chaussée et de la façade principale;
- un plan d'un étage d'appartements; plan de la façade postérieure de l'édifice; un plan de la coupe A.B.;
- plan de la situation;
- un plan des garages : vue de face, coupe A.B. et implantation; de la cour et de la cour spéciale.

Monsieur LEGRAND déclare que ces plans ont été approuvés par l'Administration communale de Westende, en date du vingt-deux octobre mil neuf cent soixante, après avoir été approuvés par le Commissaire spécial du Gouvernement pour le Littoral, en date du onze octobre précédent.

- V -

De l'examen des plans ci-annexés, il résulte que la RESIDENCE LA MOUETTE, en construction, comprendra :

PARAGRAPHE PREMIER : IMMEUBLE D'HABITATION.

A . DES PARTIES PRIVATIVES :

a) Niveau du rez-de-chaussée :

étant SIX appartements numérotés de gauche à droite R 1, R 2, R 3, R 4, R 5 et R 6;

- Les appartements R 1, R 3 et R 6 comprendront, chaoun :
un living en façade, un hall avec armoire, une cuisine équipée, un water-closed avec aéra, une salle de bain installée, une chambre en façade postérieure, une courette avec débarras - chaque appartement ayant une superficie de quarante-sept mètres carrés quarante-deux décimètres carrés, cour comprise.

- Les appartements dénommés R 2, R 4 et R 5 comprendront, chacun : un living en façade, un hall avec armoire, cuisine équipée, water-closed avec aéra, une salle de bain installée et DEUX chambres à coucher en façade postérieure, une courette avec débarras - chaque appartement ayant une superficie de soixante-sept mètres carrés trente-deux décimètres carrés, cour comprise; l'appartement R 2 bénéficiant, en outre, d'une cour spéciale.

b) Premier, deuxième et troisième étages :

- Les appartements numérotés de gauche à droite : E 1, E 7, E 13, E 3, E 9 et E 15, comprendront, chacun : un living en façade avec loggia, un hall avec armoire, une cuisine équipée, un water-closed avec aéra, une salle de bain installée, UNE chambre à coucher en façade postérieure avec terrasse et débarras - chaque appartement d'une superficie de cinquante mètres carrés nonante décimètres carrés, loggia et terrasse comprises.
- Les appartements numérotés E 2, E 8, E 14, E 4, E 10 et E 16 comprendront, chacun : un living en façade avec loggia, un hall avec armoire, cuisine équipée, water-closed avec aéra, salle de bain installée et DEUX chambres à coucher dont celle de droite avec terrasse et débarras, en façade postérieure - chaque appartement d'une superficie de soixante-trois mètres carrés vingt-quatre décimètres carrés, loggia et terrasse comprises.
- Les appartements dénommés E 5, E 11 et E 17 comprendront, chacun : un living en façade avec loggia, un hall avec armoire, une cuisine équipée, un water-closed avec aéra, salle de bain installée et DEUX chambres à coucher en façade postérieure dont celle de gauche avec terrasse et débarras - chaque appartement d'une superficie de soixante-six mètres carrés septante et un décimètres carrés, loggia et terrasses comprises.
- Les appartements numérotés E 6, E 12 et E 18 comprenant, chacun : un living avec loggia en façade, un hall avec deux débarras, un water-closed avec aéra, une cuisine équipée, une salle de bain installée avec armoire et DEUX chambres à coucher dont celle de gauche avec terrasse et débarras - chaque appartement d'une superficie de quatre-vingt-deux mètres carrés quarante et un décimètres carrés, loggia et terrasse comprises.

B . DES PARTIES COMMUNES :

a) Générales à l'immeuble d'habitation :

soit le sol constituant l'assiette de l'immeuble d'habitation, les gros murs, les fondations, les murs séparatifs de groupes d'appartements dont question ci-après, le passage sous l'immeuble (à droi-

te de celui-ci) donnant accès au groupe des garages derrière l'immeuble; les toitures, les souches des cheminées et les aéras.

b) Spéciales aux divers groupes d'appartements ci-après visés :

1) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile gauche de l'immeuble :

- au niveau du rez-de-chaussée :
les appartements dénommés R 1 et R 2;
- au niveau du premier étage :
les appartements dénommés E 1 et E 2;
- au niveau du deuxième étage :
les appartements dénommés E 7 et E 8;
- au niveau du troisième étage :
les appartements dénommés E 13 et E 14;

étant la porte d'entrée, le hall d'entrée, les paliers desservant chaque groupe de deux appartements, les escaliers à l'usage des appartements E 1, E 2, E 7, E 8, E 13 et E 14; le local sous les escaliers du rez-de-chaussée contenant les compteurs à eau, à électricité et à gaz et se trouvant dans le fond du hall des appartements R 1 et R 2; les gaines pour canalisations et conduits de fumée.

2) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile centrale de l'immeuble :

- niveau du rez-de-chaussée :
les appartements dénommés R 3 et R 4;
- niveau du premier étage :
les appartements dénommés E 3 et E 4;
- niveau du deuxième étage :
les appartements dénommés E 9 et E 10;
- niveau du troisième étage :
les appartements dénommés E 15 et E 16;

identiques à celles du groupe d'appartements de l'aile gauche de l'immeuble susvisées et notamment les escaliers à l'usage commun des appartements E 3, E 4, E 9, E 10, E 15 et E 16;

3) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile droite de l'immeuble :

- niveau du rez-de-chaussée :
les appartements dénommés R 5 et R 6;
- niveau du premier étage :
les appartements dénommés E 5 et E 6;
- niveau du deuxième étage :
les appartements dénommés E 11 et E 12;

- niveau du troisième étage :
les appartements dénommés E 17 et E 18;

toujours identiques à celles des deux groupes précédents et notamment les escaliers à l'usage commun des appartements E 5, E 6, E 11, E 12, E 17 et E 18.

PARAGRAPHE DEUXIEME : BLOC DES GARAGES.

se trouvant derrière l'immeuble d'habitation et auquel on accède par le passage sous l'immeuble se trouvant à droite, face à celui-ci.

1 . des parties communes :

étant la cour servant d'aire de manoeuvres, les gros murs, murs de refend, toitures, corniches zinguerie et, en général, tout ce qui est à l'usage commun des garages;

2 . des parties privatives :

étant les NEUF garages avec leur revêtement du sol et leur fermeture éventuelle par porte ou volet.

REMARQUES : Il est fait observer que l'immeuble d'habitation ne comporte pas de sous-sol; aucune cave ou remise n'est attachée aux appartements.

- VI -

REUNION D'APPARTEMENTS ou DE GARAGES.

La réunion d'un appartement avec l'appartement voisin ou de l'étage inférieur ou supérieur peut être effectuée de manière à former un appartement du Type Duplex.

De même la réunion de deux garages joignants peut également être effectuée.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'Architecte et du constructeur, suivant les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé, étant précisé que les biens privatifs à réunir doivent appartenir au même propriétaire.

- VII -

DIVISION DE LA PROPRIETE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes de la RESIDENCE LA MOUETTE, le comparant aux présentes déclare opérer la division de celle-ci, en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consisteront dans les VINGT-QUATRE APPARTEMENTS et dans les NEUF GARAGES.

Les parties communes sont divisées en :

A . Parties communes générales à l'immeuble d'habitation :

Elles sont divisées en dix mille/dix millièmes.

Les quotités de ces parties communes comprenant, notamment, l'assiette de l'immeuble d'habitation, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement par le comparant, ainsi qu'il suit :

a) Rez-de-chaussée :

appartements dénommés R 1, R 3 et R 6 :

| | |
|---|------------|
| - <u>R 1</u> : trois cent vingt-deux/dix millièmes : | 322/10.000 |
| - <u>R 3</u> : trois cent vingt-deux/dix millièmes : | 322/10.000 |
| - <u>R 6</u> : trois cent vingt-trois/dix millièmes : | 323/10.000 |

appartements dénommés R 2, R 4 et R 5 :

| | |
|--|--------------|
| chacun : quatre cent cinquante-quatre/dix millièmes; | |
| ensemble : treize cent soixante-deux/dix millièmes : | 1.362/10.000 |

b) Etages :

appartements dénommés E 1, E 7, E 13, E 3, E 9
et E 15 :

| | |
|---|--------------|
| chacun : trois cent quarante-quatre/dix millièmes; | |
| ensemble : deux mille soixante-quatre/dix millièmes : | 2.064/10.000 |

appartements dénommés E 2, E 8, E 14, E 4, E 10
et E 16 :

| | |
|---|--------------|
| chacun : quatre cent vingt-neuf/dix millièmes; | |
| ensemble : deux mille cinq cent septante quatre/dix millièmes : | 2.574/10.000 |

appartements dénommés E 5, E 11 et E 17 :

| | |
|--|--------------|
| chacun : quatre cent cinquante et un/dix millièmes; | |
| ensemble : treize cent cinquante-trois/dix millièmes : | 1.353/10.000 |

appartements dénommés E 6, E 12 et E 18 :

| | |
|--|--|
| chacun : cinq cent soixante/dix millièmes; | |
|--|--|

| | |
|--|-------------------------------|
| ensemble : seize cent quatre-vingts/dix millièmes : | 1.680/10.000 |
| TOTAL : dix mille/dix millièmes : | <u>10.000/10.000</u> ===== |

B . Parties communes spéciales aux trois groupes d'appartements spécifiés
ci-avant à l'article V des présentes :

Elles sont divisées en mille/millièmes, par groupe.

Les quotités de ces parties communes spéciales (précisées ci-avant sous l'article V), afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement par le comparant, ainsi qu'il suit :

1) Groupe des appartements constituant l'aile gauche de l'immeuble
d'habitation :

| | |
|--|-----------------------------|
| appartement dénommé <u>R 1</u> : | |
| cent/millièmes : | 100/1.000 |
| appartement dénommé <u>R 2</u> : | |
| cent quinze/millièmes : | 115/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 1</u> : | |
| cent quinze millièmes : | 115/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 2</u> : | |
| cent quarante-six/millièmes : | 146/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 7</u> : | |
| cent quinze/millièmes : | 115/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 8</u> : | |
| cent quarante-sept/millièmes : | 147/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 13</u> : | |
| cent quinze/millièmes : | 115/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 14</u> : | |
| cent quarante-sept/millièmes : | 147/1.000 |
| TOTAL pour le groupe : mille/millièmes | <u>1.000/1.000</u> ===== |

2) Groupe des appartements constituant l'aile centrale de l'immeuble
d'habitation :

| | |
|----------------------------------|-----------|
| appartement dénommé <u>R 3</u> : | |
| cent/millièmes : | 100/1.000 |
| appartement dénommé <u>R 4</u> : | |
| cent quinze/millièmes : | 115/1.000 |

| | |
|--|-----------------------------|
| appartement dénommé <u>E 3</u> : | |
| cent quinze/millièmes : | 115/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 4</u> : | |
| cent quarante-six/millièmes : | 146/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 9</u> : | |
| cent quinze/millièmes : | 115/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 10</u> : | |
| cent quarante-sept/millièmes : | 147/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 15</u> : | |
| cent et quinze/millièmes : | 115/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 16</u> : | |
| cent quarante-sept/millièmes : | 147/1.000 |
| TOTAL pour le groupe : mille/millièmes : | <u>1.000/1.000</u> ===== |

3) Groupe des appartements constituant l'aile droite de l'immeuble d'habitation :

| | |
|--|-----------------------------|
| appartement dénommé <u>R 5</u> : | |
| cent et deux/millièmes : | 102/1.000 |
| appartement dénommé <u>R 6</u> : | |
| quatre-vingt-cinq/millièmes : | 85/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 5</u> : | |
| cent trente-deux/millièmes : | 132/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 6</u> : | |
| cent trente-neuf/millièmes : | 139/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 11</u> : | |
| cent trente-deux/millièmes : | 132/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 12</u> : | |
| cent trente-neuf/millièmes : | 139/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 17</u> : | |
| cent trente-deux/millièmes : | 132/1.000 |
| appartement dénommé <u>E 18</u> : | |
| cent trente-neuf/millièmes : | 139/1.000 |
| TOTAL pour le groupe : mille/millièmes : | <u>1.000/1.000</u> ===== |

C . Parties communes au BLOC DES GARAGES NUMEROTES DE 1 à 9 :

Les parties communes afférentes aux garages sont divisées en mille/millièmes.

Les quotités de ces parties communes comprenant, notamment, l'assiette des garages et de l'aire de manoeuvre, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées par le comparant, ainsi qu'il suit :

| | |
|--|-----------------------------|
| <u>GARAGE N° 1</u> : d'une superficie de quinze mètres carrés quarante décimètres carrés : septante-sept/millièmes : | 77/1.000 |
| <u>GARAGE N° 2</u> : d'une superficie de vingt-quatre mètres carrés, septante-cinq décimètres carrés : cent vingt-quatre/millièmes : | 124/1.000 |
| <u>GARAGE N° 3</u> : d'une superficie de trente-trois mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés : cent soixante-six/millièmes : | 166/1.000 |
| <u>GARAGE N° 4</u> : d'une superficie de dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-huit décimètres carrés : nonante-neuf/millièmes : | 99/1.000 |
| <u>GARAGE N° 5</u> : d'une superficie de dix-neuf mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés : cent/millièmes : | 100/1.000 |
| <u>GARAGE N° 6</u> : d'une superficie de vingt-deux mètres carrés cinquante décimètres carrés : cent treize/millièmes : | 113/1.000 |
| <u>GARAGE N° 7</u> : d'une superficie de vingt-deux mètres carrés quarante-neuf décimètres carrés : cent douze/millièmes : | 112/1.000 |
| <u>GARAGE N° 8</u> : d'une superficie de vingt-deux mètres carrés quarante-huit décimètres carrés : cent douze/millièmes : | 112/1.000 |
| <u>GARAGE N° 9</u> : d'une superficie de dix-neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés : nonante-sept/millièmes : | 97/1.000 |
| <u>TOTAL</u> : mille/millièmes : | <u>1.000/1.000</u> ===== |

REMARQUES : Il résulte de ce qui précède que les propriétaires des garages numérotés de UN à NEUF, formant un bloc séparé

de l'immeuble d'habitation, ne sont pas tenus d'intervenir au prorata de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble d'habitation et que, réciproquement, les propriétaires d'appartements n'interviendront pas dans ce qui est relatif au bloc des garages séparés et à l'aire de manoeuvres de ceux-ci; le porche d'accès (à droite de l'immeuble d'habitation) est grevé d'une servitude de passage au profit du bloc des garages; les réparations affectant le porche d'accès, sous l'immeuble d'habitation, sont uniquement dévolues aux propriétaires des garages; ces réparations visant le pavement, les murs latéraux et plafond et, éventuellement la porte d'entrée à rue commandant le passage.

- VIII -

RESERVE DE MITOYENNETE.

Monsieur LEGRAND se réserve le droit réel de mitoyenneté sur tous les murs de pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune (immeuble d'habitation, garages et aire de manoeuvres), des fonds limitrophes, dans les limites des mitoyennetés existantes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à Monsieur LEGRAND de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, Monsieur LEGRAND aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et de délivrer quittance de ce prix.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire, ou simplement souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement tous concours dès qu'ils en seraient requis.

- IX -

RENONCIATION A ACCESSION.

Tous les copropriétaires de la " RESIDENCE LA MOUETTE " devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements et garages dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes dans lesquelles chacun d'eux est intéressé.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division certaine de la " RESIDENCE LA MOUETTE ", en parties communes (ou d'usage général ou spécial) et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

- X -

HYPOTHEQUE.

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités des parties communes y afférentes, il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes sommes dues pour la construction et il devra en être donné délégation à l'entrepreneur général. Celui-ci sera autorisé à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur, au fur et à mesure des exigibilités. L'entrepreneur général devra affecter ces versements exclusivement au paiement des travaux effectués ou à effectuer par le dit entrepreneur pour le dit emprunteur.

- XI -

CONTRAT D'ENTREPRISE.

La construction une fois achevée, il sera procédé par Monsieur LEGRAND, à la vente des biens privatifs construits.

Cependant, les amateurs qui se présenteront avant la construction ou au cours de celle-ci, auront, au moment où ils feront l'acquisition des quotités voulues dans le sol, à conclure avec Monsieur LEGRAND prénommé, un contrat d'entreprise d'ouvrage portant :

- a) sur le gros oeuvre des parties communes (spéciales ou générales) précisées ci-avant et des parties privatives;
- b) sur le parachèvement des dites parties communes et privatives.

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir entre parties; son objet sera le gros oeuvre commun ou le/les biens privatifs tels qu'ils figureront aux plans ci-annexés, sous réserve de modifications individuelles d'ordre intérieur - en ce qui concerne les biens privatifs - ou relativement à l'incorporation de plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul (ou de garages), et ce sous les conditions prévues au Règlement général de copropriété.

Pour tout acquéreur de bien privatif qui contractera, en cours de construction, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition, la contre-valeur des travaux de gros oeuvre ou de parachèvement effectués à ce moment.

La construction devra être faite, au minimum, sur les bases de l'état descriptif des matériaux établi par Monsieur l'Architecte DOCHY

demeurant à Westende.

Un exemplaire de cet état descriptif sera remis à chaque acquéreur de bien privatif, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire de bien privatif ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et Monsieur LEGRAND prénommé, lequel se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance de ses contractants.

L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs de biens privés à l'égard de l'entrepreneur principal, Monsieur LEGRAND, comportera :

- 1 . l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes;
- 2 . l'obligation de construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté, Monsieur Julien LEGRAND s'engage, dès à présent, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants-droit et ayants-cause à construire et parachever la " RESIDENCE LA MOUETTE ", suivant les dits plans et état descriptif, au plus tard le trente avril mil neuf cent soixante-deux, sous peine d'une amende fixée à un/dix millième ou à un/millième (garages) du prix total du bien privatif, par jour de retard, due à chacun de ses cocontractants. Ce délai sera cependant reculé du nombre de jours perdus par Monsieur LEGRAND, par suite de cas de force majeure ou de cas fortuits, parmi lesquels sont rangés conventionnellement la guerre, le lock-out, les troubles, la grève, les pluies et gelées persistantes ou autres événements indépendants de la volonté de l'entrepreneur.

Les acquéreurs de biens privés seront, à l'égard de l'entrepreneur général, des " maîtres de l'ouvrage ". En cette qualité, ils se trouveront dans la même situation que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds.

En conséquence :

- a) les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage, dans la proportion de ses droits dans les parties communes;
- b) les maîtres de l'ouvrage auront, vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds; mais, dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes;

- c) il n'y aura aucune solidarité entre les coconstructeurs vis-à-vis de l'entrepreneur général, pour les obligations de leur contrat d'entreprise;
- d) les ayants-droit, ayants-cause et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage seront tenus solidairement et indivisiblement vis-à-vis des copropriétaires, des obligations contractées envers l'entreprise.

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat d'entreprise; ses ayants-droit, ayants-cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

PAIEMENTS :

Les maîtres de l'ouvrage, acquéreurs d'un bien privatif, verseront à l'entrepreneur général le montant du contrat d'entreprise conclu entre eux, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et suivant l'échelle des paiements prévus dans l'acte de vente et dans chaque contrat d'entreprise.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours à partir de leur exigibilité, toutes sommes appelées seront productives de plein droit, et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de six pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que l'entrepreneur général sera autorisé à requérir sur les quotités de terrain appartenant au propriétaire défaillant et sur ce qui sera venu s'y incorporer par voie d'accession.

Au cas où les maîtres de l'ouvrage feraient des paiements anticipatifs, ils pourraient exiger que les sommes versées par eux sur le montant du contrat d'entreprise, soient déposées en un compte spécial en banque, sous la rubrique " RESIDENCE LA MOUETTE ", compte que l'entrepreneur général ne pourra débiter que pour les besoins de l'immeuble et avec l'accord de l'Architecte de celui-ci. Il n'y aura donc aucune confusion entre les fonds déposés à ce compte et le patrimoine de l'entrepreneur général et ce n'est qu'après réception définitive de l'immeuble que les sommes restant alors à ce compte entreront définitivement dans le patrimoine de l'entrepreneur général.

RECEPTIONS :

La réception définitive devra être effectuée dans les six mois, au plus tard, de la réception provisoire.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur de dégager l'Architecte et Monsieur LEGRAND de toutes responsabilités, pour troubles de jouissance ou autres.

Cette occupation prématurée vaudra de plein droit acceptation pure et simple de la réception provisoire.

Ne pourront être considérées comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que des essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

Les peintures intérieures des appartements et la décoration des murs et plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage.

Il est donc normal que des fissures d'enduits soient constatées après un laps de temps plus ou moins long. A la réception définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints ne peuvent être mises à charge du constructeur lors de cette réception définitive. Il est donc conseillé aux futurs acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire, mentionnant les manquants et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont l'Architecte dressera le constat.

- XII -

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Monsieur LEGRAND, comparant, réitérant sa volonté que chacun des appartements et garages dont se compose la " RESIDENCE LA MOUETTE " forme une propriété distincte dont il puisse être disposé séparément, a établi et dépose à cet effet, pour être annexé au présent acte avec lequel il formera un tout indivisible, le Règlement général de copropriété de la " RESIDENCE LA MOUETTE ".

Ce Règlement sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque, d'une partie de l'immeuble.

Chacun d'eux sera tenu d'imposer ce Règlement à ses successeurs à tous titres.

- XIII -

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont fixés à quatre francs et cinquante centimes par dix millièmes dans l'immeuble d'habitation

et à deux cent cinquante francs par garage.

Ces frais constituent la première charge commune des copropriétaires. Ils seront répartis entre eux au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans l'immeuble d'habitation; le prorata leur incombant ou la somme de deux cent cinquante francs par garage sera ajouté à leurs frais d'acquisition.

- XIV -

DIVERS.

Election de domicile est faite pour l'exécution des présentes en l'Etude du Notaire détenteur de la minute du présent acte.

A défaut de stipulation contraire dans leur acte d'acquisition, les acquéreurs de biens privatifs seront censés avoir élu domicile ainsi qu'il est dit ci-dessus.

ETAT-CIVIL : Au vu des documents prévus par la loi, Nous Notaire certifions exact l'état-civil préindiqué du comparant.

DONT ACTE

Fait à Liège, en l'Etude, 21 Mont Saint Martin.
Lecture faite, le comparant à signé ainsi que Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à Liège Actes Civils et Successions III,
le quatorze février mil neuf cent soixante et un,
volume 255, folio 61, case 24, neuf rôles, sept renvois.
Reçu : cent francs.
Le Receveur (s) A. CAWEZ.

100,--

Annexe à l'ACTE DE BASE

de la " RESIDENCE LA MOUETTE "

A WESTENDE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
=====

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.

Article 1. Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), Monsieur LE-GRAND, agissant au nom des futurs propriétaires, a établi, ainsi qu'il suit le Règlement général de copropriété de la " RESIDENCE LA MOUETTE " réglant tout ce qui concerne la division de la Résidence, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

Ce Règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du Règlement d'ordre intérieur.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement ou d'un garage, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Ses 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 seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

Elles sont immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires; les modifications éventuelles ne seront elles-mêmes opposables aux tiers que par leur transcription.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est, en outre, établi un Règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce Règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais elles devront être imposées par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de la Résidence.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

SECTION. PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

Article 2. La description de la Résidence est faite à l'Acte de Base.

Elle comporte :

- a) un niveau de rez-de-chaussée comprenant six appartements et un porche d'accès aux garages, à droite de l'immeuble;
- b) trois étages de six appartements chacun;
- c) un bloc de neuf garages derrière l'immeuble, avec leur aire de manoeuvres; l'accès à ces garages se fait par le passage traversant le corps du bâtiment principal, à l'extrême droite de celui-ci, au niveau du rez-de-chaussée.

Article 3. L'immeuble comprend :

- a) des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative;
- b) des parties communes générales à l'immeuble d'habitation ou au bloc des garages et des parties communes spéciales à chacun des groupes de huit appartements constituant respectivement l'aile gauche, l'aile centrale et l'aile droite de l'immeuble d'habitation (en se plaçant face à l'immeuble) - ces parties communes appartiendront indivisément aux propriétaires de biens privatifs dans les quotités ou fractions résultant des distinctions ci-après établies.

Article 4. PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont :

A) Immeuble d'habitation :

- les HUIT appartements constituant l'aile gauche de l'immeuble, dénommés R 1, R 2, E 1, E 2, E 7, E 8, E 13 et E 14;
- les HUIT appartements constituant l'aile centrale de l'immeuble, dénommés R 3, R 4, E 3, E 4, E 9, E 10, E 15 et E 16;
- les HUIT appartements constituant l'aile droite de l'immeuble, dénommés R 5, R 6, E 5, E 6, E 11, E 12, E 17 et E 18;

N.B. : aucune cave n'est attribuée aux appartements.

B) BLOC des garages numérotés de 1 à 9 :

Les neuf garages numérotés de 1 à 9.

Chaque propriété privée comprend ses parties constitutives et, notamment, les planchers, parquets ou revêtements; les cloisons intérieures non portantes; les portes; fenêtres; volets et garde-corps; les portes palières; les canalisations intérieures; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente; les plafonnages; les loggias et terrasses avec le revêtement de leur sol et les garde-corps métalliques; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux ou d'avec les paliers; les poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages; les installations électriques, de gaz et d'eau depuis les compteurs de Ville.

En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et garages et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur, mais servant à leur usage exclusif.

Article 5. PARTIES COMMUNES.

A) GENERALES à l'immeuble d'habitation :

L'assiette de l'immeuble; les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les toitures, les souches des cheminées et des aéras; les murs séparatifs des groupes d'appartements visés à l'article 4 ci-avant; les murs séparatifs des appartements; les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps des loggia; les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité; l'antenne de radio et de télévision, s'il en est placé une, avec ses amplificateurs et ses câbles de descente; le porche ou passage sous l'immeuble donnant accès à l'aire de manoeuvres des garages; la porte du dit porche.

Les parties communes générales à l'immeuble d'habitation, en ce compris le terrain lui servant d'assiette, se divisent en dix mille/dix millièmes.

La répartition des dix mille/dix millièmes est la suivante :

a) rez-de-chaussée :

appartements dénommés R 1, R 3 et R 6 :

chacun des appartements R 1 et R 3 trois cent vingt-deux/dix millièmes et l'appartement R 6 trois cent vingt-trois/dix millièmes;

ensemble : neuf cent soixante-sept/dix millièmes :

soit : R 1 :

R 3 :

R 6 :

322/10.000

322/10.000

323/10.000

appartements dénommés R 2, R 4 et R 5 :
chacun : quatre cent cinquante-quatre/dix
millièmes (454/10.000);
ensemble : treize cent soixante-deux/dix
millièmes : 1.362/10.000

b) étages :

appartements dénommés E 1, E 7, E 13,
E 3, E 9 et E 15 :
chacun : trois cent quarante-quatre/dix
millièmes (344/10.000);
ensemble : deux mille soixante-quatre/dix
millièmes : 2.064/10.000

appartements dénommés E 2, E 8, E 14,
E 4, E 10 et E 16 :
chacun : quatre cent vingt-neuf/dix mil-
lièmes (429/10.000);
ensemble : deux mille cinq cent septante-
quatre/dix millièmes : 2.574/10.000

appartements dénommés E 5, E 11 et E 17 :
chacun : quatre cent cinquante et un /dix
millièmes (451/10.000);
ensemble : treize cent cinquante trois/dix
millièmes : 1.353/10.000

appartements dénommés E 6, E 12 et E 18 :
chacun : cinq cent soixante/dix milliè-
mes (560/10.000);
ensemble : seize cent quatre-vingts/dix
millièmes : 1.680/10.000

TOTAL : dix mille/dix millièmes : 10.000/10.000
=====

B) SPECIALES aux trois groupes de HUIT appartements dont il est question à l'article 4 ci-avant :
étant : pour chaque groupe : la porte d'entrée, le hall d'entrée, les quatre paliers desservant chaque groupe de deux appartements; les cages d'escaliers et les escaliers à l'usage des appartements des étages; le local (et sa porte) contenant les compteurs à eau, gaz et électricité se trouvant enterré sous les escaliers accédant au premier étage; les gaines pour canalisations et conduits de fumée, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closed.

Les parties communes spéciales aux groupes visés d'appartements se divisent par mille/millièmes, ainsi qu'il suit :

1) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile gauche de l'immeuble d'habitation :

niveau du rez-de-chaussée :

les appartements R 1 et R 2 :
- R 1 : cent/millièmes : 100/1.000
- R 2 : cent quinze/millièmes : 115/1.000

premier étage :

les appartements E 1 et E 2 :
- E 1 : cent quinze/millièmes : 115/1.000
- E 2 : cent quarante-six/millièmes : 146/1.000

deuxième étage :

les appartements E 7 et E 8 :
- E 7 : cent quinze/millièmes : 115/1.000
- E 8 : cent quarante-sept/millièmes : 147/1.000

troisième étage :

les appartements E 13 et E 14 :
- E 13 : cent quinze/millièmes : 115/1.000
- E 14 : cent quarante-sept/millièmes : 147/1.000

TOTAL : mille/millièmes : 1.000/1.000
=====

2) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile centrale de l'immeuble d'habitation :

niveau du rez-de-chaussée :

les appartements R 3 et R 4 :
- R 3 : cent/millièmes : 100/1.000
- R 4 : cent quinze/millièmes : 115/1.000

premier étage :

les appartements E 3 et E 4 :
- E 3 : cent quinze/millièmes : 115/1.000
- E 4 : cent quarante-six/millièmes : 146/1.000

deuxième étage :

les appartements E 9 et E 10 :
- E 9 : cent quinze/millièmes : 115/1.000
- E 10 : cent quarante-sept/millièmes : 147/1.000

troisième étage :

les appartements E 15 et E 16 :
- E 15 : cent quinze/millièmes : 115/1.000
- E 16 : cent quarante-sept/millièmes : 147/1.000

TOTAL : mille/millièmes : 1.000/1.000
=====

3) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile droite de l'immeuble d'habitation :

niveau du rez-de-chaussée :

les appartements R 5 et R 6 :
- R 5 : cent et deux/millièmes : 102/1.000
- R 6 : quatre-vingt-cinq/millièmes : 85/1.000

| | |
|---|-----------------------------|
| premier étage : | |
| les appartements <u>E 5</u> et <u>E 6</u> : | |
| - <u>E 5</u> : cent trente-deux/millièmes : | 132/1.000 |
| - <u>E 6</u> : cent trente-neuf/millièmes : | 139/1.000 |
| deuxième étage : | |
| les appartements <u>E 11</u> et <u>E 12</u> : | |
| - <u>E 11</u> : cent trente-deux/millièmes : | 132/1.000 |
| - <u>E 12</u> : cent trente-neuf/millièmes : | 139/1.000 |
| troisième étage : | |
| les appartements <u>E 17</u> et <u>E 18</u> : | |
| - <u>E 17</u> : cent trente-deux/millièmes : | 132/1.000 |
| - <u>E 18</u> : cent trente-neuf/millièmes : | 139/1.000 |
| TOTAL : mille/millièmes | <u>1.000/1.000</u> ===== |

0) PROPRES au bloc des garages numérotés de un à neuf :

Etant, la cour servant d'aire de manoeuvres et les canalisations sous pavement desservant les dits garages; l'assiette de la dite cour et des garages; les gros murs, murs de refend, toitures, corniches, zinguerie, canalisations éventuelles, les murs de la cour libres de construction et en général tout ce qui est à l'usage commun des dits garages.

Les quotités de ces parties communes, comprenant l'assiette des dits garages et de la cour, s'établissent ainsi qu'il suit (les parties communes étant divisées en mille/millièmes) :

| | |
|--|-----------------------------|
| <u>Garage n° 1</u> : septante-sept/millièmes : | 77/1.000 |
| <u>Garage n° 2</u> : cent vingt-quatre/millièmes : | 124/1.000 |
| <u>Garage n° 3</u> : cent soixante-six/millièmes : | 166/1.000 |
| <u>Garage n° 4</u> : nonante-neuf/millièmes : | 99/1.000 |
| <u>Garage n° 5</u> : cent/millièmes : | 100/1.000 |
| <u>Garage n° 6</u> : cent treize/millièmes : | 113/1.000 |
| <u>Garage n° 7</u> : cent douze/millièmes : | 112/1.000 |
| <u>Garage n° 8</u> : cent douze/millièmes : | 112/1.000 |
| <u>Garage n° 9</u> : nonante-sept/millièmes : | 97/1.000 |
| TOTAL : mille/millièmes : | <u>1.000/1.000</u> ===== |

Il résulte de ce qui précède que les propriétaires des garages sus-visés ne sont pas tenus d'intervenir au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales ou spéciales de l'immeuble d'habitation et que, réciproquement, les propriétaires d'appartements n'interviendront pas dans ce qui est relatif au bloc des garages et

à l'aire de manoeuvres de ceux-ci; le porche d'accès (passage sous l'immeuble d'habitation, à droite de celui-ci) est grevé d'une servitude de passage au profit du bloc des garages; les réparations affectant le porche d'accès sont uniquement dévolues aux propriétaires des garages - ces réparations visant le pavement, les murs latéraux et plafond ainsi que la porte d'entrée à rue commandant le passage.

REMARQUES GENERALES relatives aux parties communes :

- 1°) Les quotités susvisées dans les divers biens communs sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes.
- 2°) Il est formellement stipulé que les quotités ci-dessus fixées ne peuvent être modifiées, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, notamment, à la suite de transformations ou de modifications faites à une partie de la Résidence, que par une décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.
- 3°) En général, sont parties communes les parties de la Résidence ou des garages qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des propriétaires d'appartements ou de garages, ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et les usages. Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives. En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires d'appartements ou de garages.
- 4°) Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété de la RESIDENCE LA MOUETTE, prévues au présent article sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne sera, éventuellement, fixée définitivement que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.
- 5°) L'Acte de Base auquel est annexé le présent Règlement de copropriété a réservé, à Monsieur LEGRAND, le droit réel de mitoyenneté sur tous les murs de pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune (immeuble d'habitation, garages et aire de manoeuvres) des fonds limitrophes, dans les limites des mitoyennetés existantes.

Article 6. Partages des choses communes.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privatif grève

de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

Article 7. En cas d'aliénation d'un garage privé, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires d'appartements, sauf le cas où le garage est réalisé avec un appartement.

Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au gérant de sa décision de vendre ou de louer, et du prix offert ou demandé. Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

Article 8. Toitures.

Le toit de la Résidence LA MOUETTE est chose commune générale à l'immeuble d'habitation.

L'entretien et la réparation de ce toit ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble d'habitation.

Article 9. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse nuire ou compromettre la solidité de l'immeuble. Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité, à l'égard des dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privés.

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à se conformer aux prescriptions ci-après.

Les réunions d'appartements ou de garages peuvent se faire ainsi qu'il est dit à l'Acte de Base.

Article 10. Modifications aux choses communes.

Les travaux de modifications aux choses communes spéciales à chaque groupe d'appartements (cf. article 4 du présent) ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'Assemblée des propriétaires intéressés statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'Architecte de la Résidence. Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Les travaux de modifications aux choses communes générales soit à l'immeuble d'habitation, soit au bloc des garages, ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires soit de l'immeuble d'habitation, soit des garages, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Article 11. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée générale de tous les copropriétaires des appartements, prise à l'unanimité des votants.

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

Article 12. Les propriétaires d'appartements pourront établir des marquises, tentes mobiles ou autres qui devront être d'un type uniforme. Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

Article 13. Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article 9 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes spéciales ou générales, les formalités prévues à l'article 10 ci-avant.

Article 14. Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer dans les murs des ouvertures, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Article 15. Servitudes.

- a) Tout accès à l'immeuble d'habitation par la cour servant d'aire de manoeuvres, notamment pour entretien et réparations quelconques, pour déménagement, etc... sera toujours autorisé, sans restrictions, mais sous la responsabilité des usagers.
- b) Le porche d'accès (passage sous l'immeuble d'habitation, à droite de celui-ci) est grevé d'une servitude de passage au profit du bloc des garages numérotés de UN à NEUF et de la cour spéciale se rattachant à l'appartement R 2; cette cour sera grevée des servitudes de vue et de lumière et, spécialement, au profit de l'appartement R 1; la dite cour est également grevée d'une servitude de non-bâtisse; les réparations affectant le porche d'accès sont uniquement dévolues aux propriétaires des dits garages - ces réparations visant le pavement, les murs latéraux et plafond ainsi que la porte d'entrée à rue commandant ce passage.
- c) La cour ou aire de manoeuvres faisant partie des choses communes au bloc des garages numérotés de UN à NEUF, est grevée des servitudes de vue et de lumière, telles qu'elles résultent des plans annexés à l'Acte de Base; d'autre part, la dite cour est grevée d'une servitude qui oblige les propriétaires du bloc des garages séparés à autoriser les

propriétaires des appartements à battre leurs tapis dans la dite cour; elle est grevée, en outre, d'une servitude de passage au profit du propriétaire de la cour spéciale rattachée à l'appartement R 2.

- d) Les terrasses des appartements privatifs débordant aux étages sur la cour privative des appartements du rez-de-chaussée pourront toujours subsister à titre de servitude d'empiètement, mais sans extension possible en profondeur.
- e) Enfin, d'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le dit propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Article 16. Le lavage des voitures automobiles ne pourra se faire que dans la cour; il en est de même pour le battage des tapis.

SECTION II. ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE. Service et entretien.

Article 17. La RESIDENCE LA MOUETTE est administrée par l'Assemblée générale des copropriétaires.

La gestion de l'immeuble est confiée au Conseil de Gérance et au Gérant.

L'entretien de l'immeuble sera assuré par une ou des femmes d'ouvrage à engager par le Gérant.

Article 18. Les charges d'entretien sont des charges communes qui incombent à chacun des copropriétaires privatifs en proportion de sa participation dans les parties et choses communes soit générales à l'immeuble d'habitation ou au bloc des garages séparés, soit spéciales à chacun des trois groupes d'appartements visés à l'article 4 ci-avant.

Article 19. Conseil de Gérance.

Le Bureau de l'Assemblée générale (Président de l'Assemblée et deux assesseurs) constitue le Conseil de Gérance.

Le Conseil surveille la gestion du Gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'Assemblée générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Le Conseil de Gérance est habilité pour représenter sur place les propriétaires et prendre les mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.

Article 20. Gérant.

Il est fait appel par l'Assemblée générale des propriétaires aux services d'un Gérant, choisi un non parmi les copropriétaires.

Jusqu'à l'expiration de la deuxième année qui suivra celle au cours de laquelle aura lieu l'achèvement de l'immeuble, le Gérant sera la personne désignée par le constructeur.

En suite, l'Assemblée générale des copropriétaires procédera à la nomination du Gérant.

Si le Gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de fractions dans les choses communes générales ou le plus âgé des copropriétaires de la Résidence en fait les fonctions.

Article 21. Assemblée générale.

L'Assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de la Résidence pour tout ce qui concerne les intérêts communs.

Elle n'est valablement constituée quesi les copropriétaires ont été dûment convoqués ou sont présents.

L'Assemblée oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils soient représentés ou non.

Article 22.

L'Assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués par le Gérant ou celui qui en fait fonction.

Sauf indication contraire de la part du Gérant, indication qui doit être donnée dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, la réunion statutaire se tiendra le lundi de Pâques, à quinze heures au local où reposent les archives de l'immeuble.

En dehors de cette réunion, l'Assemblée est convoquée à la diligence du Gérant aussi souvent qu'il est nécessaire; elle doit l'être, en tous cas, quand la convocation est demandée au Gérant par des propriétaires possédant au moins le tiers des quotités communes générales à l'immeuble d'habitation ou aux garages, ou par des copropriétaires possédant le tiers des parties communes spéciales à chacun des trois groupes d'appartements, s'il s'agit d'une assemblée des copropriétaires de ces groupes. En cas d'inaction du Gérant, pendant plus de quinze jours, l'Assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires intéressés.

Article 22 bis. Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou par lettres missives remises par le Gérant contre accusé de réception. Les délais sont réduits respectivement à cinq et huit jours pour les Assemblées à réunir sur seconde convocation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour. Celui-ci est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans les convocations. Les délibérations de l'Assemblée ne peuvent porter que sur les points repris à l'ordre du jour.

Il est cependant loisible aux membres présents de discuter tous points non portés à l'ordre du jour, mais les délibérations à leur sujet n'auront pas de force obligatoire.

Article 23. L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires, soit de l'immeuble d'habitation, soit de l'un ou l'autre des trois groupes d'appartements, soit des garages.

Si le Gérant n'est pas propriétaire, il assistera avec voix consultative, mais non délibérative, sauf s'il est mandataire d'autres propriétaires.

A l'exception du Gérant, nul ne peut représenter un propriétaire s'il n'est lui-même propriétaire, à moins qu'il n'ait sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance. Toutefois, tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel ou de jouissance pourra se faire assister, lors des Assemblées générales, par tous techniciens de son choix, étant précisé que ceux-ci n'auront que voix consultative - ou se faire représenter par leur conjoint ou un descendant en ligne directe.

Les mandats devront être écrits et préciser exactement la limite des pouvoirs conférés au mandataire.

Dans le cas où la propriété d'une partie de l'immeuble d'habitation ou des garages se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis ou à un usufruitier et des nus-propriétaires, tous devront être convoqués mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant la collectivité et qui aura voix délibérative.

Il est tenu une feuille de présence certifiée par le Bureau.

Article 24. L'Assemblée désigne son Président à la majorité des voix. Pour la première Assemblée, la présidence sera dévolue au propriétaire le plus âgé.

Article 25. Le Bureau est composé du Président et de deux assesseurs désignés par l'Assemblée. Le Bureau désigne un secrétaire qui peut être le Gérant.

Le Bureau ainsi formé lors d'une Assemblée générale annuelle (assemblée ordinaire) constitue le Conseil de Gérance qui restera en fonction jusqu'à l'Assemblée annuelle suivante.

Article 26. Les délibérations sont prises à la majorité des voix, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité sont requises par le présent statut ou le Règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle doit s'entendre, non pas de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale, mais de

l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes (générales ou spéciales) n'exigent que la majorité des voix des copropriétaires intéressés; celles intéressant des transformations ou modifications du gros oeuvre ou des choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessiteront l'unanimité des voix, soit des copropriétaires soit de l'immeuble d'habitation, soit des garages, soit de l'un ou l'autre des trois groupes d'appartements.

Article 27. Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans la copropriété de l'immeuble d'habitation ou du bloc des garages, ou dans la copropriété de l'un des trois groupes d'appartements visés à l'article 4 du présent Règlement, suivant qu'il s'agit d'une Assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble d'habitation, du bloc des garages ou d'une Assemblée générale des copropriétaires de l'un des trois groupes d'appartements susvisés.

Les votes auront lieu séparément pour chacune des éventualités prévues à l'alinéa précédent.

Si l'Assemblée générale ne réunit pas les conditions exigées ci-avant, une nouvelle Assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités dans les choses communes représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 28. Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées dans les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président, les assesseurs et le secrétaire. Tout propriétaire peut prendre connaissance et copie du registre sans déplacement.

SECTION III. CHARGES ET RECETTES COMMUNES. Répartition.

Article 29. Les dépenses communes de la Résidence se répartissent, en principe, et sauf les exceptions prévues ci-après, entre les copropriétaires proportionnellement à la part que chacun possède dans l'ensemble des choses communes, soit générales à l'immeuble d'habitation ou au bloc des garages, soit spéciales à l'un ou l'autre groupe d'appartements visés à l'article 4, suivant la nature des dites dépenses.

Il est précisé que les propriétaires des garages n'interviennent pas dans les dépenses communes à la partie résidentielle, sauf dans les dépenses d'entretien, de gardiennat et de réparation du porche d'accès sous l'immeuble ainsi que de la porte à rue; chaque propriétaire de garage interviendra à concurrence d'un/neuvième dans les dits frais.

Article 30. En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité sont payées par le propriétaire privatif. Des branchements avec compteur seront établis pour chaque propriété privative (appartements)

et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide. Les propriétaires sont garants du paiement de ces consommations par le locataire éventuel.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général et réglée par les soins du Gérant - mais le décompte individuel se détermine par les indications des compteurs individuels de chaque propriété privative.

Les garages ne disposeront ni d'eau, ni d'électricité.

Article 31. Division des charges communes.

Les charges communes se divisent ainsi qu'il suit :

- a) charges communes générales à l'immeuble d'habitation;
- b) charges communes propres au bloc des garages;
- c) charges communes spéciales à chacun des trois groupes de huit appartements constituant l'immeuble d'habitation;
- d) les frais d'entretien et de gestion;
- e) les frais de réparations.

Article 32. Charges communes générales à l'immeuble d'habitation.

Les dépenses relatives à l'aménagement, à l'entretien et à la réparation de toutes les parties communes générales à l'immeuble d'habitation, déterminées à l'article CINQ du présent Règlement constituent des charges générales supportées comme telles par les copropriétaires d'appartements, chacun proportionnellement à sa part dans l'immeuble d'habitation déterminée au dit article (part fixée en dix millièmes).

Article 33. Charges communes propres au bloc des garages.

Les dépenses visées à l'article précédent et relatives aux parties communes propres au bloc des garages et déterminées à l'article CINQ sous 0) du présent Règlement, constituent des charges propres aux garages, et supportées comme telles par les copropriétaires de garages, proportionnellement à sa part dans le bloc des garages, fixée en millièmes au dit article.

Article 34. Charges communes spéciales aux trois groupes de huit appartements constituant les trois ailes de l'immeuble.

Les dites dépenses relatives aux parties communes spéciales à chaque aile de l'immeuble d'habitation (cf. article 4 du présent) constituent des charges spéciales à chaque groupe de huit appartements, et supportées comme telles par les copropriétaires d'appartements, proportionnelle-

ment à la part de chacun d'eux telle qu'elle est fixée à l'article 5 B) du présent Règlement (quotités fixées en millièmes pour chaque groupe).

Article 35. Impôts et Assurances.

a) Impôts.

Les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes seront répartis en dix/millièmes ou en millièmes suivant qu'ils intéressent l'ensemble des parties communes de l'immeuble d'habitation ou des garages - ou d'une autre façon si ils intéressent une partie seulement des occupants.

b) Assurances.

Les primes d'assurances sont de quatre espèces :

- assurance incendie : prime répartie suivant les dix/millièmes (immeuble d'habitation) ou les millièmes (bloc des garages);
- assurance du fait de l'immeuble : (article 1386 du Code civil dont il est question à l'article 40 ci-après) prime répartie suivant les dix/millièmes ou les millièmes (garages);
- assurance contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes à journée et à tout le personnel employé dans la Résidence : voyez article 40 ci-après) : prime répartie en millièmes (par groupe d'appartements) et en millièmes également pour la quote-part contributoire des garages;
- assurance contre les accidents pouvant survenir dans les parties communes de l'immeuble d'habitation ou du bloc des garages : répartition en millièmes par groupe d'appartements et en millièmes également pour la quote-part contributoire des garages.

En général, les susdites charges se renouvellent annuellement.

Article 36. Frais d'entretien et de gestion.

A) Relatifs à l'immeuble d'habitation : ils comprennent :

- a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du Gérant;
- b) les charges de nettoyage, en ce compris les gages des femmes à journée engagées par le Gérant;
- c) les frais de remplacement de matériel courant (poubelles, paillasson d'entrée, matériel ou mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules et autres);
- d) le paiement de la consommation eau du compteur commun;
- e) le paiement de la consommation lumière du compteur commun;
- f) les dépenses et frais d'entretien des parties communes, de leur conservation et des réparations à y faire.

Tous ces frais sont répartis ainsi qu'il suit :
en général, tous ces frais et charges seront supportés par les propriétaires privatifs des appartements, par tiers, et par chaque groupe de HUIT appartements constituant la Résidence, d'après les quotités fixées à l'article 5 B) du présent Règlement; toutefois, les frais d'entretien, de conservation et de réparation des parties communes seront répartis ainsi qu'il est précisé aux articles 32 à 34 ci-avant.

B) Relatifs au bloc des neuf garages : ils comprennent :

- a) des primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble d'habitation par suite de l'existence des garages et les primes spéciales à ceux-ci;
- b) les frais de conservation, d'entretien et de réparation des garages y compris la toiture de ceux-ci ainsi que l'aire de manoeuvres;
- c) les frais de nettoyage de cette aire de manoeuvres;

Tous ces frais seront répartis en millièmes et supportés par les propriétaires des garages proportionnellement à leur part dans ceux-ci (cf. article 5 C).

- d) les frais de réparation, d'entretien et de conservation du passage sous l'immeuble d'habitation (porche) et de sa porte à rue seront répartis, entre les propriétaires des garages, par neuvième (1/9).

REMARQUES GENERALES : les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Article 37. Frais de réparations.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

- 1) les réparations urgentes;
- 2) les réparations indispensables mais non urgentes;
- 3) les réparations et travaux non indispensables ni urgents mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Les premières pourront être exécutées par le Gérant sans autorisation spéciale : conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts-circuits et, en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate.

Les deuxièmes sont décidées par le Conseil de Gérance qui décidera s'il y a lieu d'en référer préalablement à l'Assemblée.

Les troisièmes devront être demandées par des copropriétaires possédant, ensemble, au moins un tiers des quotités dans les choses communes générales à l'immeuble d'habitation ou aux garages, ou la même fraction des quotités dans les choses communes spéciales à chacun des groupes

d'appartements constituant la Résidence, suivant le cas; ces demandes seront soumises à une Assemblée générale convoquée extraordinairement. Elles ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des copropriétaires intéressés.

Tous ces travaux pourront être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

Article 38. Téléphone : les frais du téléphone commun s'il est installé (installation et autres frais que les communications) se répartiront entre les propriétaires d'appartements suivant leurs droits dans les parties communes générales à l'immeuble d'habitation.

L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le Gérant.

Article 39. Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privée, pour toutes réparations, nettoyage et surveillance des parties communes et même pour les réparations des parties privatives qui ne seraient pas accessibles par une propriété privée. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier mai au premier octobre.

Tous les propriétaires ou occupants devront supporter les achafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc...

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

Dans le cas où un copropriétaire de l'un des groupes d'appartements visés à l'article 4, augmenterait les charges communes de l'immeuble pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 40. Assurances diverses.

a) Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon général, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant qu'il s'agisse de choses communes - avec les distinctions figurant à l'article 5 du présent Règlement - et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, quel qu'il soit.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires, garantissant tant les occupants et propriétaires que tous tiers, sera souscrite par les soins du Gérant pour les capitaux déterminés par l'Assemblée générale.

b) Assurance contre les accidents du travail.

Une assurance sera contractée par les soins du Gérant contre les

accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans la Résidence (immeuble d'habitation et bloc des garages), et, en général, à tout le personnel employé dans le complexe ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même ceux survenant sur les trottoirs devant la Résidence par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige.

Article 41. Assurance incendie et reconstruction.

La Résidence ainsi que le bloc des garages devront toujours être assurés à une Compagnie agréée par l'Assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction des immeubles; elle sera faite " valeur à neuf ".

Le premier contrat est souscrit par les soins de l'entrepreneur général.

Article 42. L'assurance, tant des choses privatives - à l'exclusion des meubles - que des choses communes sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du Gérant. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.

Le Gérant acquittera la prime ou les primes, comme charges communes remboursables dans la proportion des dix millièmes ou des millièmes (garages) dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur sera demandé pour la conclusion des assurances et signer les actes nécessaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 43. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 44. Chaque occupant devra assurer personnellement son mobilier à ses frais contre l'incendie, les explosions, la foudre, ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du Gérant.

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

Article 45. En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le Gérant, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'Assemblée générale des copropriétaires intéressés.

Article 46. L'utilisation des indemnités sera réglée comme il suit :

- a) si le sinistre est partiel :
- le gérant emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés.
- Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le Gérant à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans l'immeuble sinistrés.
 - Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la proportion de leurs droits.

- b) si le sinistre est total :
- l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix représentées.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quote-parts de chacun dans l'ensemble de l'immeuble sinistré et exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec un intérêt au taux légal pour tout retard.

Si l'Assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci tous leurs droits dans l'immeuble.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par un expert nommé par le Président du Tribunal civil de Furnes, à la requête de la partie la plus diligente et qui jugera souverainement et sans appel.

- c) si l'immeuble n'est pas reconstruit :
- l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

Article 47.

- a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance

complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

Article 48. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales ou spéciales, elles seront acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans les charges communes générales ou spéciales fixées à l'article CINQ du présent Règlement.

Article 49. Les répartitions des charges et recettes communes, telles qu'elles sont établies au présent Règlement, ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires intéressés.

SECTION IV. DESTINATION DES LOCAUX.

Article 50. L'immeuble est destiné à servir de résidence privée par opposition à tout usage commercial ou artisanal comportant un mouvement public dans l'immeuble.

Les locaux pourront toutefois être affectés en cabinets d'avocats, ingénieurs, agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de médecin, à l'exclusion des spécialistes de maladies vénériennes ou contagieuses, de radiologues ou de dentistes.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- a) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- b) aucun établissement commercial ou industriel;
- c) aucun dépôt de marchandises;
- d) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
- e) aucun moteur, à l'exception de ceux destinés à l'usage ménager;
- f) aucun commerce;
- g) aucun bureau de perception ou d'imposition;
- h) aucun professorat de chant, instrument de musique, de danse, de culture physique, salon de coiffure ou institut de beauté.

Ces exemples sont énoncés à titre indicatif et non limitatif.

Plusieurs professions libérales de même nature pourront être exercées.

Les garages ne pourront recevoir d'autres destinations, et tout usage par des taxis ou voitures de louage est interdit. Toutefois, dans son garage, le propriétaire peut entreposer les échantillons destinés à l'usage

de sa profession, à l'exception de ceux dont l'odeur ou la manipulation pourrait nuire aux autres occupants des garages ou de l'immeuble d'habitation.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION I. OCCUPATION.

Article 51. Il est arrêté entre les copropriétaires un Règlement d'ordre intérieur applicable à la RESIDENCE dans son ensemble, obligatoire pour tous les copropriétaires et ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Toutes modifications devront être consignées dans le " Livre de gérance " tenu par le Gérant.

En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du Règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation.

Un exemplaire du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé, à un endroit à désigner par le Gérant. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces Règlements.

Article 52. Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique du " bon père de famille ".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et, notamment, les appareils de radio et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la Résidence, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Article 53. Baux.

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation

devront contenir une clause spéciale que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article CINQUANTE du Règlement général et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait, de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et à l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Conseil de Gérance et au Gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont il s'agit stipule, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution, sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent Règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de celui-ci.

Article 54. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 55. Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou de règlements communaux.

SECTION II. ASPECT.

Article 56. Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les loggias en façade, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge ou autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres, exception faite pour les terrasses postérieures, et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Aucun autre emblème que le drapeau belge ne peut être arboré, sans autorisation du Conseil de Gérance.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements ou garages est autorisé.

SECTION III. ENTRETIEN.

Article 57. Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que postérieu-

res, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faites aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée générale des copropriétaires d'appartements et sous la surveillance du Gérant.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de la Résidence, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que celle-ci conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 58. Les propriétaires de chaque groupe d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tous cas, au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au Gérant.

SECTION IV. ORDRE INTERIEUR.

Article 59. Les parties communes (spéciales à chaque groupe d'appartements, générales à l'immeuble d'habitation et propres aux garages), notamment les halls d'entrée, paliers, escaliers, le porche d'accès aux garages, l'aire de manoeuvres de ceux-ci, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les locaux privés.

Le battage des tapis n'est autorisé que dans l'aire de manoeuvres des garages.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc....

Article 60. Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

Il est strictement interdit d'utiliser dans la Résidence et dans le bloc des garages des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide.

Aucune affiche ni enseigne ou réclame ne peut être apposée où que ce soit, sauf celle indiquant qu'un appartement ou garage est à vendre ou à louer; est seule autorisée à la porte d'entrée commune ainsi qu'à la

porte de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 61. Usage des appareils communs.

L'usage du téléphone commun ainsi que de tous appareils à l'usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, sera réglementé par l'Assemblée générale.

SECTION V. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LE BLOC DES GARAGES
SEPARES.

Article 62. L'aire de manoeuvres des voitures de même que le porche d'accès sous l'immeuble d'habitation devront être tenus libres en tout temps.

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manoeuvres.

Ils veilleront, à leurs risques et périls, à maintenir fermée la porte de leur garage ainsi que la porte du porche d'accès sous l'immeuble d'habitation.

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage - pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur - des matières inflammables.

La masse des copropriétaires d'appartements de la Résidence ne sera jamais, en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages et, en aucun cas, responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants ou de co-occupants en raison de l'usage du garage ou des manoeuvres faites à ce sujet.

Le stationnement des véhicules tant dans l'aire de manoeuvres que dans le porche d'accès, l'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Le garage de scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le Gérant qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui caractérise ces engins.

Les propriétaires et usagers des garages devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'Assemblée générale ou par le Gérant pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des appartements.

Les propriétaires et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie.

Les baux consentis par les propriétaires des garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

SECTION VI. GERANT.

Article 63. Le Gérant qui est chargé de la surveillance générale de la Résidence est nommé par l'Assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, pour une période qu'elle détermine.

Le Gérant peut démissionner moyennant préavis de trois mois donné au Conseil de Gérance. L'Assemblée générale peut mettre fin à son mandat pour faute et négligence lui signalées par le Conseil de Gérance.

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

En principe le mandat du Gérant est salarié; le montant des appointements est fixé par l'Assemblée générale et est à charge de chaque propriétaire privatif du complexe proportionnellement à sa part dans celui-ci fixée à l'article CINQ du présent Règlement sous A) et C).

Article 64. Attributions.

Le Gérant a dans ses attributions :

- 1) l'engagement des femmes d'ouvrages préposées à l'entretien des choses communes et de la surveillance de leur travail, le paiement de leur salaire et leur licenciement;
- 2) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement; à cet effet, il commandera tous ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;
- 3) les recettes provenant des choses communes;
- 4) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs; l'exécution sans retard des travaux décidés par le Conseil de Gérance ou par l'Assemblée générale;
- 5) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes générales à l'immeuble d'habitation et aux garages et spéciales à chaque groupe d'appartements; la gestion de la caisse commune de la Résidence ainsi que du fonds de réserve dont il sera question ci-après;
- 6) l'instructions des contestations relatives aux parties communes générales ou spéciales, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'Assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, ces mesures sont prises par le Gérant ou par le Conseil de Gérance, à charge d'en rendre compte, le plus tôt possible, à l'Assemblée.

En général, il assure la gestion de tout le complexe.

Article 65. Le Gérant présente ses comptes semestriellement à chaque propriétaire et usager soit d'appartement ou de garage qui lui remboursera sa part de dépense; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'Assemblée générale.

Le Gérant présente ses comptes généraux annuellement à l'Assemblée générale en faisant la ventilation nécessaire en ce qui concerne chaque groupe d'appartements et le bloc des garages.

Article 66. Caisse commune - Fonds de réserve.

a) Caisse commune : par groupe d'appartements :

La caisse est alimentée par les paiements mensuels des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé mensuel établi sur formulaire spécial. Si les paiements se font dans la huitaine de la réception du relevé, il est possible qu'il ne soit pas nécessaire de demander aux copropriétaires de provision.

L'Assemblée détermine le montant de ces provisions, au prorata soit des parts indivises dans les parties communes spéciales, soit des parts indivises générales. Ces provisions resteront toujours en compte " Gérance de la Résidence " et chaque propriétaire soldera son compte de dépenses lui présenté, même si ce compte est apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

Eventuellement une caisse commune sera créée pour le complexe en général.

Le Gérant ouvrira un compte chèques postaux ou un compte en banque sous son nom avec la mention " Gérance de la Résidence LA MOUETTE ".

b) Fonds de réserve :

En outre, moyennant accord du Conseil de Gérance, le Gérant peut constituer un " Fonds de réserve " qui sera alimenté par les cotisations mensuelles payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur maximum du fonds de réserve sera déterminée par l'Assemblée générale à la majorité simple.

Ce fonds reste acquis à la communauté même en cas de revente d'un appartement ou garage. Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) - exemples : peintures extérieures, réparation à la toiture, etc...

c) Non paiement des relevés :

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds commun,

sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier. Dans le cas où le Gérant fait des avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provision versée) la majoration pour retard reste acquise au Gérant.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse, durant trente jours, le Gérant pourra bloquer les vannes de distribution d'eau, de gaz et d'électricité du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant brise ces sceaux, il sera passible d'une amende de mille francs par scellé brisé, à verser au fonds commun.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

Durant le carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, et après trente jours de carence. Si l'appartement du défaillant est loué, le Gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a un.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES.

Article 67. Désaccord - Arbitrage.

- 1) En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs propriétaires et le Gérant, au sujet de l'interprétation du statut des immeuble ou du Règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée générale des copropriétaires.
- 2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis à un arbitre que désignera le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou, à son défaut, le Notaire détenteur de la minute du présent Règlement ou Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Furnes - à moins d'accord sur le choix.
- 3) Cet arbitre agira en amiable compositeur, dispensé des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.

Article 68. Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire privatif, l'Architecte de l'immeuble et le constructeur de celui-ci.

Article 69. Le présent Règlement général de copropriété (statut réel et Règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'ACTE DE BASE de la Résidence LA MOUETTE et sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs

ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature qu'il soit dans l'immeuble d'habitation ou dans le bloc des garages.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du complexe.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits règlements par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les faire respecter en leur forme et te-
neur, par tous les héritiers et successeurs à tous titres, indivisible-
ment tenus.

Article 70. Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile, à Liège; cette élection de domicile sera attributive de juri-
diction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit ré-
putée élue dans le complexe.

Article 71. Déclarations.

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître :

- a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-qua-
tre complétant les dispositions du Code civil relatives à la copro-
priété, loi à laquelle ils entendent s'en référer pour tout ce qui
n'est pas expressément prévu ou réglé par le présent Acte de Base;
- b) les avantages et les inconvénients résultant des conventions faites
par le présent Acte de Base sont la contre-partie des avantages et
inconvénients résultant de la copropriété.

Liège, le treize février mil neuf cent soixante et un.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à Liège Actes Civils et Successions III,
le quatorze février mil neuf cent soixante et un,
volume 30, folio 77, case 11, onze rôles, quatre renvois.
Reçu : cent francs.
Le Receveur (s) A. CAWEZ.

100,--

1954

Société Générale Foncière et Industrielle, S.A.
(WESTENDE)

CAHIER DES CHARGES
=====

POUR LA VENTE DES TERRAINS ET IMMEUBLES
A LA PLAGE DE WESTENDE
(Territoires de Westende et de Middelkerke)

Déposé au rang des minutes du Notaire MULLER-VANISTERBEEK, à Bruxelles, suivant acte du 11 janvier 1954, transcrit au Bureau des Hypothèques de Furnes, le 18 janvier 1954, Vol. 3575, N°14.

L'édition de base de 1902 a été approuvée le 11 janvier 1905 par MM. les Ministres des Finances et des Travaux Publics.

ANNEXE
à l'acte N° 7295 de 1961
de Me JEGHERS, Notaire
A LIEGE.

PREAMBULE.

Pour conserver à la Plage de Westende le caractère et les avantages essentiellement esthétiques que ses fondateurs ont voulu lui donner dès l'origine (1898) en vue desquels ils se sont imposé des sacrifices et afin de sauvegarder les intérêts communs des propriétaires présents et à venir, toutes mutations indistinctement de terrains et immeubles à la plage de Westende sont soumises aux conditions du présent cahier des charges de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A.

Ce cahier des charges tient lieu de règlement général de la plage; ses dispositions resteront en vigueur comme compléments des règlement communaux intervenus ou à intervenir.

Une convention passée entre l'Etat Belge et la Société " La Westendaise " (aux droits de laquelle se trouve la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A.) sous la date du 11 janvier 1905 a sanctionné certaines dispositions prises en vue d'assurer le développement normal de la station balnéaire.

Toute vente, cession et échange de terrain ou immeuble situé sur le

territoire de la Plage est faite aux clauses et conditions consignées dans le présent cahier des charges. Ce cahier des charges constituant une obligation pour tout propriétaire de terrain ou immeuble à Westende-Plage et le liant directement vis-à-vis de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A., les acquéreurs déclarent s'obliger comme de droit à sa pleine et entière exécution.

Ils s'engagent formellement à l'imposer aux cessionnaires éventuels de ces terrains ou immeubles, à titre de stipulation en faveur de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. conformément à l'art. 1121 du Code civil et à le faire insérer dans tout acte de cession à quelque titre que ce soit.

CONSTRUCTION, DESTINATION, ALIGNEMENT, SAILLIES, etc...

ARTICLE PREMIER. - En complément aux règlements communaux locaux sur la bâtisse, la Société Générale Foncière et Industrielle S.A. stipule à son profit tous les droits que les communes de Westende et de Middelkerke et la Ville d'Ostende se sont réservés à l'égard des propriétaires dans leur règlement sur les bâtisses en tant qu'ils ne sont pas contraires aux conditions du présent cahier des charges et sous toutes réserves des droits des autorités publiques intéressées.

ART. 2. - Sauf exception expressément stipulée dans les actes, les terrains sont vendus à l'effet d'y construire des maisons d'habitation privées, d'un caractère marqué de villa ou de cottage.

La construction d'immeubles à appartements multiples peut être autorisée, mais uniquement sur les terrains spécialement désignés par la Société Générale Foncière et Industrielle S.A.

Les prix de vente ont été dressés en considération des présentes clauses et des servitudes ci-après énoncées.

La construction et l'exploitation d'hôtel, pension, restaurant, débit de boissons, kursaal, casino ou autres établissements publics ou de commerce quelconque et, de manière générale, de tous bâtiments affectés à une destination autre que l'habitation privée sont subordonnés à l'accord préalable et écrit de la Société. L'énumération ci-dessus n'est pas limitative, elle est donnée uniquement à titre d'exemple.

Il est expressément défendu d'affecter un terrain ou un immeuble à l'usage de sanatorium, clinique, home de vacances, colonie scolaire, auberge de jeunesse ou similaires.

Les terrains vendus ne pourront en aucun temps être affectés à une rue, un chemin ou un passage public sans le même accord. En aucun cas, les parcelles vendues ne pourront être utilisées pour l'établissement de fabriques, usines, manufactures, briqueteries ou d'exploitations insalubres ou incommodes et en général pour toutes les industries mentionnées au tableau de classement annexé aux arrêtés royaux sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

ART. 3. - Les terrains sont vendus avec obligation de construire une habitation ou la construction autorisée par la Société. Le prix de cession a été établi en tenant compte de cette obligation expresse. Les constructions devront être sous toit avant le premier juillet qui suivra la signature de l'acte. Au cas où l'acte aurait été passé après le premier février, le délai serait prolongé jusqu'au premier juillet de l'année suivante.

Cette obligation de construire constitue une servitude qui grève et grèvera les terrains en quelques mains qu'ils passent et elle lie comme telle les propriétaires, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit et cessionnaires éventuels.

Si la construction venait à être détruite par incendie, sinistre quelconque ou fait de guerre, l'immeuble devrait être reconstruit en tout cas et au plus tard aussitôt que les propriétaires auraient touché les indemnités leur revenant éventuellement.

Au cas où après la destruction et avant la reconstruction, le propriétaire revendrait le terrain, le cessionnaire serait tenu de reconstruire en vertu de la servitude ci-dessus créée. Au cas où les servitudes ci-dessus ne seraient pas respectées, la Société Générale Foncière et Industrielle S. A. aura le droit de prendre toutes mesures contre le propriétaire du terrain pour les faire respecter ou pour provoquer des décisions de justice à cette fin.

Sauf exception expressément stipulée dans l'acte, il ne peut être élevé qu'une seule construction sur chaque terrain.

En principe les toits plats sont défendus à Westende-Plage. Seules les tuiles ou ardoises de couleur ou toits de chaume sont autorisés, ces derniers sont subordonnés cependant à l'autorisation de l'autorité communale.

Pour tout manquement total ou partiel à l'obligation de construire, le propriétaire sera redevable à la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. d'une pénalité de 200 francs par lot de terrain et par jour de retard, à compter du dernier jour prévu pour la mise sous toit conformément au délai stipulé dans les présentes ou aux conditions particulières de la vente.

ART. 4. - Si un propriétaire n'achevait pas une construction commencée et la laissait dans un état de ruine ou d'abandon, la Société considérerait ce fait comme une inexécution de son engagement de construire, après mise en demeure par acte d'huissier.

ART. 5. - Pendant la saison, c'est-à-dire du 30 juin au 30 septembre, et sous peine de 200 francs par jour de dommages-intérêts conventionnellement stipulés, tous les travaux de construction extérieure et de parachèvement sont interdits, sauf autorisation spéciale. Pendant la construction, l'entrepreneur devra clôturer son terrain, établir à l'intérieur de son chantier des cabinets d'aisance pour son personnel et tenir en bon état d'entretien et de propreté les abords des chantiers ainsi que les clôtures provisoires.

Il est défendu, sous peine d'une amende de 1000 francs à charge du propriétaire et pour chaque contravention, de déverser des terres ou de déposer des matériaux de construction en quelque endroit de la plage que ce soit. Cette amende s'augmentera des frais d'enlèvement et de transport de ces terres et de ces matériaux. Au cas où l'autorisation de déverser des terres sur un terrain voisin serait accordée, le bénéficiaire de cette autorisations pourra être obligé, si la Société le juge nécessaire ou désirable, de planter immédiatement la surface remblayée.

Afin d'éviter les accidents, la Société se réserve le droit de faire clôturer d'office aux frais du propriétaire toutes les constructions inachevées.

ART. 6. - Le plan général de voirie de la Plage qui a été soumis à l'acheteur est un projet qui n'engage que dans celles de ses parties expressément stipulées dans l'acte. Les constructions devront être édifiées conformément aux alignements prévus par les plans de lotissement particuliers de chaque bloc de terrain.

Des autorisations spéciales et écrites pourront être données par la Société pour la construction en retrait de ces alignements.

Quant aux loggias, balcons, avant-corps et, en général, toute saillie dépassant la ligne d'alignement, ils ne pourront sauf autorisation spéciale et écrite de la Société excéder 0 m.80 en avant, ni avoir leur origine qu'à la distance de 0 m.60 à partir de l'axe des murs mitoyens mis ou à mettre, à moins qu'il ne s'agisse de villa isolée dans les dunes.

Toutefois lorsque les loggias, etc... sont en biais ou arrondis la saillie peut commencer à 0 m.35 de la ligne de séparation commune pour finir à 1 m.00 de la ligne de séparation allongée.

Les loggias, etc... des étages, consoles comprises, doivent se trouver au moins à 2 m.50 au-dessus du trottoir.

Les loggias, etc... au rez-de-chaussée dépasseront l'alignement, moulure comprise au maximum de 0 m.35.

Les marquises surplombant le trottoir ne sont pas autorisées; de même il est interdit d'établir à front de rue des terrasses fermées ou non.

VOIRIE - TROTTOIRS - PAVAGE.

ART. 7. - Les trottoirs ainsi que le dallage de liaison entre le trottoir et la route resteront la propriété de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. laquelle en cède la jouissance aux propriétaires riverains à charge pour eux de les établir à leurs frais au plus tard lors de la construction de l'immeuble et de les entretenir par la suite.

Sauf exception, les trottoirs devront avoir trois mètres de largeur, bordures comprises, Cette largeur sera prise à partir de l'alignement des murs-maîtres.

Les trottoirs seront construits en carreaux de céramique de première

qualité du type déjà existant à Westende, et qui est aussi le type de la digue d'Ostende.

Les bordures devront être en pierre bleue et conformes à celles primitivement admises. Elles mesureront quinze centimètres de largeur sur trente centimètres de hauteur.

Faute d'exécution de ces trottoirs par l'acquéreur suivant les prescriptions susdites, il pourra y être procédé d'office par la Société, aux frais du dit acquéreur, sans autorisation préalable du tribunal et après une simple invitation adressée par lettre recommandée à la poste et fixant un dernier délai d'exécution d'un mois maximum. Les escaliers faisant saillie dans les avenues, allées et digue de mer ne pourront dépasser l'alignement de plus d'un mètre, de façon à conserver un trottoir libre de deux mètres au moins.

Dans le cas où les trottoirs à établir seraient en retrait de la route existante, les propriétaires devront établir à leurs frais la liaison entre le trottoir et la dite route en dalles de ciment de 30 x 30 x 6 du type existant déjà à Westende-Plage.

ART. 8. - Comme intervention à fonds perdu dans les frais d'établissement de la voirie générale de la plage, tous les propriétaires des terrains lotis par les soins de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. ou par ses prédécesseurs paieront sans exception à la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. une redevance de huit cents francs par mètre courant de façade de terrains à front de rues construits ou non construits. Pour le calcul de la redevance chaque parcelle sera traitée séparément. Le montant de la redevance ainsi calculée n'est dû qu'une seule fois et est payable au moment du commencement de la construction et au plus tard deux mois après la passation de l'acte de vente. Le montant de cette redevance est susceptible de réajustement suivant l'article 26.

ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS - APPROBATIONS ET EXECUTION DES PLANS.

ART. 9. - Les constructions à ériger sur les terrains devront être exécutées avec la préoccupation de leur donner un caractère marqué de villas ou de cottages. Lors de leur transformation éventuelle, elles devront conserver ce caractère.

La plus grande latitude est laissée aux propriétaires, pourvu que les villas demeurent en harmonie avec les constructions voisines et qu'elles répondent aux desiderata d'un centre de villégiature au bord de la mer; dans certains quartiers cependant la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. pourra exiger l'adoption d'un style déterminé.

Les propriétaires sont tenus à donner un aspect plaisant aux façades postérieures des villas. Le propriétaire s'oblige à faire approuver par la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. l'emplacement où il se propose d'ériger sa construction et devra se soumettre à sa décision à cet égard.

ART. 10. - Indépendamment de l'obligation de soumettre les plans aux services officiels compétents, les plans de toutes constructions à ériger sur le territoire de la plage, seront soumis en double exemplaire à l'approbation de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. avant le commencement d'exécution. Un exemplaire de tous les plans sur papier blanc sera soumis, avec indication en couleur des matériaux à employer. Le second exemplaire des plans pourra être présenté sur papier bleu. Tous les plans devront renseigner : le nom du propriétaire, adresse de l'immeuble (nom), nom de l'architecte, date du plan, signature de l'architecte.

Les plans à soumettre sont les suivants :

1. - Un plan coté de situation du bâtiment sur le terrain à l'échelle de 0,01 p.m.
2. - Les plans cotés des souterrains, du rez-de-chaussée et des étages, à l'échelle de 0,02 p.m.
3. - Les plans cotés de toutes les façades extérieures à l'échelle de 0,02 p.m.
4. - Des coupes transversales et longitudinales, cotées, indiquant les hauteurs des étages, les saillies, etc... à l'échelle de 0,02 p.m.
5. - Les plans de face et de retour des grillages ou clôtures des jardins, à l'échelle de 0,02 p.m.
6. - Les plans de la canalisation souterraine à l'échelle de 0,02 p.m.
7. - La Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. pourra exiger que des plans de détails d'exécution à plus grande échelle, soient soumis à son approbation.

Les exemplaires sur papier blanc sont remis à la Société pour les archives. La durée d'examen de ces plans ne pourra excéder trois semaines. Les plans de constructions situées dans les blocs pour lesquels il a été arrêté des conditions spéciales de style, de matériaux, d'alignement, des saillies et hauteur devront se conformer à ces conditions.

L'approbation générale des plans n'implique pas approbation tacite de dérogation éventuelle au cahier des charges. Les dérogations au cahier des charges devront toujours faire l'objet d'une demande spéciale (art.6).

En aucun moment il ne pourra être apporté de modification aux façades approuvées si ce n'est avec l'autorisation de la Société, et des services officiels compétents.

Le propriétaire devra notifier par écrit à la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. la date à laquelle il se propose de commencer la construction ou transformation envisagée.

Il ne pourra être procédé à aucun travail de construction ou de reconstruction d'une façade, d'un mur ou d'une clôture longeant la voie publique avant que l'alignement et le niveau aient été donnés sur le terrain par un délégué de la Société, en présence et d'accord avec le propriétaire ou son délégué, et ceci dans les six jours de la notification de

l'intention de construire.

Le cas échéant, il ne pourra être construit aucun arrière-bâtiment, atelier, garage ou écurie sans l'autorisation écrite de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. et sans que les plans aient été approuvés. Toute inobservance d'une des prescriptions de l'art. 10 rendra le contrevenant passible d'une amende conventionnellement stipulée à 200 francs par jour, à dater de la mise en demeure de cesser les travaux signifiée par la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. outre le droit pour celle-ci de faire démolir aux frais du propriétaire les constructions élevées à l'encontre de la présente disposition.

NIVELLEMENT ET CLOTURE DES TERRAINS.

ART. 11. - Le nivellement des terrains est à charge de l'acquéreur.

ART. 12. - Tout terrain acquis dont la largeur de façade sera inférieure à huit mètres devra être clôturé à front de la digue ou des avenues jusqu'à la hauteur de 1 m.75 soit par un mur séparatif ou tout autre clôture, dont les plans devront être approuvés.

EAU DE CONSOMMATION - ELECTRICITE.

ART. 13. - A la première demande de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. les acquéreurs prennent l'engagement pour eux et leurs cessionnaires :

- a) de se faire relier à leurs frais par la Société et de s'abonner à la distribution d'eau et service d'égouts, dès que ceux-ci auront été établis et suivant les conditions en vigueur;
- b) de raccorder leurs constructions et de s'abonner au service de l'éclairage électrique auprès de la Compagnie distributrice sur la plage de Westende.

HYGIENE DE LA PLAGE - EGOUTS ET EAUX.

ART. 14. - Tout bâtiment quelconque, quelle que soit sa destination, devra être pourvu d'un système de conduites assurant l'évacuation directe, vers les fosses ou égouts publics, des eaux usées, des matières fécales liquides et solides. Chaque maison aura une canalisation séparée et sera raccordée à l'égout collecteur par un embranchement spécial muni d'un coupe-air protégée par une grille d'entrée établi aux frais du propriétaire du terrain.

Les eaux pluviales de chaque bâtiment seront évacuées uniquement vers un ou plusieurs puits perdus qui seront établis par les propriétaires sur leurs terrains à leurs frais et suivant toutes les règles de l'art. Ils devront être distant de 5 mètres au moins du point le plus rapproché de la construction.

En attendant que la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. ait fait établir l'extension des égouts collecteurs, les propriétaires de constructions à édifier dans les blocs qui ne sont pas actuellement desservis par les égouts publics qu'a fait établir la Société seront tenus d'établir eux-mêmes à leurs frais selon toutes les règles de l'art et sous contrôle d'un préposé de la Société, une fosse d'aisance absolument étanche de dimensions telles qu'elle ne doive pas être vidangée au cours de la saison. La Société se réserve de faire fermer cette fosse d'aisance aussitôt que le raccordement à l'égout public sera possible et l'acquéreur sera tenu de s'y raccorder.

Tout propriétaire accepte et s'engage de se conformer aux stipulations du Règlement du Service de Distribution des Eaux et Service des Egoûts établi par la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A.

En vue de conserver à la plage la pureté des eaux potables, la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. se réserve le droit de surveiller la construction et le bon entretien des canalisations d'égouts. Pour l'exercice de ce droit, les propriétaires seront tenus :

1. - de fournir les plans de la canalisation souterraine;
2. - de laisser pénétrer en tous temps les agents de l'administration de la Plage dans les immeubles et d'y laisser faire, le cas échéant, les sondages nécessaires pour s'assurer de l'état des égouts. Sauf autorisation écrite, il ne pourra en conséquence, être construit sur les terrains vendus aucune fosse d'aisance ou puits perdus pour eaux usées et ménagères.

Il est strictement interdit d'évacuer les eaux pluviales ou le trop-plein des puits perdus vers la canalisation d'égouts. La Société se réserve le droit de faire supprimer aux frais du contrevenant tout raccordement aux égouts jusqu'à la mise en ordre de l'installation, de même en cas de retard de paiement des redevances dues.

L'égout public général étant établi aux frais de la Société et sur son terrain tout constructeur à titre d'intervention à fonds perdu lui paiera au jour du raccordement, outre le raccordement particulier dont le devis sera établi, une redevance de 640 francs par mètre courant de façade de terrain à front de rues construit ou non construit. Toutefois les terrains d'angle à plusieurs façades ne paieront que proportionnellement au métrage moyen des façades. Pour le calcul de la redevance, chaque parcelle sera traitée séparément. Le raccordement ne sera effectué qu'après signature par le propriétaire d'une demande d'abonnement au service " Eau-Egouts ".

Pour l'entretien des égouts collecteurs la Société percevra un droit annuel déterminé par le tarif en vigueur.

La Société se réserve le droit en cas de non-paiement des redevances prévues, de suspendre le service " Eau-Egouts " jusqu'au moment du recouvrement des sommes qui lui sont dues, et suivant les clauses du Règlement du Service de Distribution des Eaux et Service des Egoûts.

Tout bâtiment quelle que soit sa destination devra être raccordé aux frais du propriétaire au service de distribution d'eau établi par la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. sur ces terrains. Chaque maison aura une canalisation séparée.

Comme intervention à fonds perdu dans les frais d'établissement du service général de distribution d'eau, tout propriétaire paiera à la Société les redevances ci-après prévues :

- a) intérieur de Westende :
400 francs par mètre courant de façade avec minimum de 3.000 francs;
- b) cottages :
redevance fixe de 4.000 francs;
- c) digue :
600 francs par mètre courant de façade avec minimum de 4.000 francs;
- d) cottages accolés :
3.000 francs par cottage;
- e) maisons d'angle à plusieurs façades :
400 francs par mètre courant de façade sur la largeur moyenne des façades.

Pour le calcul des redevances, chaque parcelle sera traitée séparément. Les montants des redevances " Eau " et " Egouts " calculées comme ci-dessous ne sont dus qu'une seule fois et sont payables au moment du commencement de la construction et au plus tard deux mois après la passation de l'acte de vente.

Les montants de ces redevances sont susceptibles de réajustement suivant l'article 26.

Au moment de la construction, le propriétaire aura obligation préalable de souscrire la demande d'abonnement " Eau-Egouts " et acquittera les frais d'établissement de son embranchement particulier suivant devis qui lui sera soumis.

La Société se réserve le droit, en cas de non-paiement des redevances prévues de suspendre le service jusqu'au moment du recouvrement des sommes qui lui sont dues, en conformité des stipulations du Règlement du Service de Distribution des Eaux et Service des Egouts dont question ci-dessus.

ENTRETIEN DE LA VOIRIE - ENLEVEMENT DES IMMONDICES -

PROPRETE ET ASPECT GENERAL DE LA PLAGE.

ART. 15. - La Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. ne prend à l'égard de la voirie d'autre engagement que de procurer une voie d'accès aux terrains vendus. Cette voie sera carrossable et aura trois mètres de

largeur. Elle ne devra être établie qu'au moment où seront commencées les constructions à édifier sur ces terrains et moyennant préavis de trois mois.

ART. 16. - Aucune charge n'est assumée par la Société Générale Foncière et Industrielle S.A. à l'égard de l'entretien général de la digue, des avenues et des parcs qu'elle aurait créés. Si cette charge n'était pas assumée par les communes de Westende et de Middelkerke en échange d'impositions communales et si la majorité des propriétaires de la Plage de Westende décidait de créer un fonds annuel à ce destiné, l'acquéreur s'engage à y participer pour la somme qui sera fixée par la majorité des propriétaires sans toutefois pouvoir être tenu à verser annuellement plus de 160 francs par mètre de façade de terrain construit et 64 francs par mètre de façade de terrain non construit. Le métrage des façades est calculé comme il est dit à l'article 8.

ART. 17. - Il est interdit de déposer sur la voie publique, dans les dunes ou en tout autre endroit des décombres et immondices quelconques, ainsi que de blanchir ou de sécher du linge dans les dunes et dans les jardins tant privés que publics, ainsi qu'aux fenêtres ou terrasses des immeubles.

Il est obligatoire de faire usage de poubelles hygiéniques et fermées en vue de l'enlèvement des déchets de maison par le personnel de la commune ou du service de nettoyage. Toute infraction constatée par le préposé de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. et signalée par lettre recommandée à la poste, sera passible d'une amende de 200 francs par infraction.

ART. 18. - Sauf autorisation spéciale, il est défendu de faire figurer des annonces ou inscriptions quelconques sous quelque forme que ce soit, sur les immeubles, sur les façades, sur les murs, sur les clôtures, toits et pignons des constructions, dans les jardins ou sur les poteaux ou clôtures placés sur les terrains non construits.

En cas de transgression à cette défense, la Société pourra faire barrer ou disparaître, aux frais du propriétaire de l'immeuble, les inscriptions sans que le défaillant puisse prétendre à aucune indemnité ni dommage.

ART. 19. - D'une manière générale, il sera veillé à ce que les villas et constructions soient tenues dans un constant état d'entretien, particulièrement en ce qui concerne l'extérieur, et cela de telle sorte qu'en saison la plage se recommande aux hôtes et aux visiteurs par son caractère de propreté et de bon entretien.

A défaut par les propriétaires particuliers de faire procéder eux-mêmes aux divers travaux d'entretien, de nettoyage et autres prévus au présent cahier des charges après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite pendant huit jours de la date de la mise à la poste, la Société y fera procéder d'office aux frais du propriétaire.

L'entretien des trottoirs, comprenant les réfections et le maintien en constant état de propreté, incombe aux propriétaires.

Pendant la période du 1er juillet au 10 septembre, les fermetures en bois que les propriétaires auraient fait placer pour obturer les ouvertures de leur villa durant l'hiver, ainsi que tout camouflage quelconque, devront être enlevés pour donner l'aspect d'une villa occupée, sous peine d'une amende de 40 francs par fermeture et par jour.

CHARGES ET SERVITUDES.

ART. 20. - Les terrains sont vendus, indépendamment des obligations résultant de l'acte notarié, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, pouvant les avantager ou leur nuire.

L'acquéreur s'engage à laisser fixer sur son immeuble les appareils nécessaires au service de l'éclairage électrique, de la téléphonie, du télégraphe, des tramways et en général de tout service public.

La Société se réserve sans exception le droit, tant pour elle-même que pour les communes de Westende et de Middelkerke ou service public, de faire passer des conduites à travers la partie des terrains grevés de la servitude de non-aedificandi.

Les acquéreurs paieront à partir de la date de leur achat toutes les contributions, impositions et taxes quelconque de la commune, de la province ou de l'Etat, mises ou à mettre sur le bien vendu.

En cas de revente du bien, le cédant et l'acquéreur s'engagent solidairement à en informer la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. par lettre recommandée et ce dans les dix jours au plus tard à partir de la réalisation de l'acte de vente.

La Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. ne prend aucun engagement en ce qui concerne le plan général de la plage qu'elle a publié. Elle se réserve de modifier ce plan en tout temps et notamment d'affecter ses terrains à des destinations autres que celles indiquées dans le plan.

CLAUSES PARTICULIERES.

ART. 21. -

A) Terrains pour cottages isolés.

Les constructions devront être isolées et les façades principales devront être entièrement construites en matériaux apparents et présenter un caractère architectural.

A moins de dispositions contraires, les cottages devront être distants d'au moins deux mètres cinquante de chacune des limites du terrain et de cinq mètres au moins de toute autre construction. Ces distances sont grevées de la servitude de non-aedificandi.

La hauteur des constructions ne pourra être inférieure à dix mètres à partir du niveau de la route jusqu'au faite du toit.

Les cottages seront entourés de jardinets clôturés à front de la voie publique par un grillage en fer ouvragé sur soubassement en pierre de taille d'au moins 20 centimètres de hauteur; sur les limites latérales, par tout autre clôture convenable telle que haie vive, etc..., dont le modèle sera soumis à l'approbation de la Société Générale Foncière et Industrielle S.A. avant le commencement des travaux d'exécution.

La Société imposera les hauteurs minima et maxima de ces clôtures pour chaque cas particulier.

Aucun changement ne pourra être apporté aux plans approuvés sans nouvelle autorisation de la Société. En ce qui concerne les haies vives, la hauteur renseignée au plan soumis devra être maintenue en tout temps.

B) Terrains pour immeubles, villas accolées.

La hauteur des constructions sera soumise à l'approbation de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. et devra rester en harmonie avec celle des maisons voisines et le cas échéant couvrir la totalité du pignon accolé.

Toutefois, si l'autorisation de dépassement du pignon voisin était donnée, la partie à nu sera obligatoirement décorée par le propriétaire.

Là où les constructions sont précédées de jardinets grevés de la servitude de non-aedificandi, ces jardinets devront être clôturés à front de la voie publique et sur leurs limites latérales soit par un grillage en fer ouvragé sur soubassement en pierre de taille d'au moins vingt centimètres de hauteur, soit par une autre clôture dont le modèle sera soumis à l'approbation de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. avant le commencement des travaux d'exécution. La Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. imposera les hauteurs minima et maxima de ces clôtures dans chaque cas particulier. Aucun changement ne pourra être apporté aux plans approuvés sans nouvelle autorisation de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A.

C) Terrains à front de l'Avenue de grande voirie.

Pour les terrains situés à front de l'avenue des Parcs (territoire de Middelkerke) et à front de l'avenue Henri Jaspar (territoire de Westende), outre les clauses imposées par le présent cahier des charges, l'acquéreur devra se conformer vis-à-vis de l'Etat Belge, propriétaire des dites avenues, aux obligations prévues pour les constructions à front de l'avenue de grande voirie aux termes de la convention du 11 janvier 1905 intervenue entre l'Etat Belge et la Westendaise, S.A.

ORIGINE DE PROPRIETE - TITRE.

ART. 22. - Les terrains que la Société possède actuellement lui appartiennent comme faisant partie de ceux lui apportés aux termes de l'acte constitutif de la Westende S.A.F.I. dressé par Me Alfred Vanisterbeek, Notaire à Bruxelles, le 17 juillet 1931 publié aux annexes du Moniteur belge des 2, 3 et 4 août 1931, acte n° 11854 dans lequel ont été rappelées les origines de propriété. En ce qui concerne les terrains que la Société pourrait acquérir par la suite, leur propriété dans le chef de la Société sera établie à suffisance de droit par la mention de l'acte en vertu duquel la Société en sera devenue propriétaire.

ART. 23. - Les acquéreurs déclarent se contenter de l'établissement de propriété établi par les documents énoncés à l'art. 22 et ne pourront réclamer d'autres titres de propriété qu'une expédition de leur acte d'acquisition.

NOTAIRE - FRAIS DE VENTE - MESURAGE.

ART. 24. - Tous les actes de vente, de déclaration de commande, de quittance et de mainlevée pour les ventes effectuées par la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. seront passés devant un Notaire agréé par la Société venderesse aux frais des acquéreurs.

L'arpentage, la délimitation, le procès-verbal de mesurage du terrain, la confection et modification de plans seront établis par un géomètre désigné par la Société venderesse et les frais en résultant seront à charge de l'acquéreur de même que tous les frais d'acte et ceux en résultant.

EXECUTION DES CONDITIONS.

ART. 25. - La réalisation du programme général de la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. ne pouvant être obtenue que par l'observation des conditions du présent cahier des charges, conformément au droit commun (art. 1184 du Code civil), toute inexécution de ces stipulations, à quelque moment qu'elle puisse être découverte, pourra entraîner soit la résiliation de la vente avec dommages et intérêts au profit de la Société venderesse, soit le simple paiement de dommages et intérêts.

Dans l'un et l'autre cas, ceux-ci sont fixés forfaitairement à une amende de 200 francs par jour, depuis la date à laquelle l'inexécution de l'obligation a été constatée et notifiée par pli recommandé jusqu'à celle à partir de laquelle elle aura cessé, sans préjudice de dommages-intérêts plus élevés, si la Société Générale Foncière et Industrielle, S.A. peut prouver avoir subi un préjudice plus élevé et sauf les cas spéciaux prévus par les actes de vente ou par le présent cahier des charges.

INDEX.

ART. 26. - Tous les barèmes, redevances et pénalités, dont il est question dans le présent cahier des charges, ont été établis en tenant compte de l'index-number des prix de détail pour le Royaume publié au Moniteur belge suivant les statistiques dressées le 30 novembre 1953 par le Ministère des Affaires Economiques (Base : Années 1936-1938 = 100).

Les dits barèmes, redevances et pénalités sont variables suivant modifications de cet index-number. Leur revision a lieu annuellement pour autant que les fluctuations de l'index-number atteignent 10 % au minimum.

Enregistré à Liège A.C. et Successions III,
le quatorze février mil neuf cent soixante et un,
volume 30, folio 77, case 11, quatre rôles, sans renvoi.
Reçu : cent francs.
Le Receveur (s) A. CAWEZ.

100,--