

1

L'an mil neuf cent soixante-quatre, levingt-cinq mars.

Par devant nous, François-Joseph VAN CAILLIE, docteur en droit, notaire de résidence à Ostende.

A COMPARU:

La "Société Anonyme SIFCA" établie à La Panne, 11, avenue de Dunkerque, constituée par acte reçu par le sous-signé notaire Van Caillie à Ostende en date du trente octobre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-deux novembre suivant sous le numéro 28.365, registre du commerce de Furnes numéro 16.140.

Ici représentée par Messieurs Jean DEMOULIERE et Giuseppe MASARO, hôteliers, demeurant le premier à La Panne le deuxième à Westende, agissant en leurs qualités respectives d'administrateur délégué et d'administrateur de la dite société.

Lesquels comparants nous ont déclaré:

Que la "Société anonyme SIFCA" est propriétaire d'un bloc de terrain à bâtir, sis et situé à Middelkerke, à l'angle de la Digue de Mer et de l'avenue du Prieuré, ayant d'après titres une contenance totale de trois cent septante-huit mètres vingt décimètres carrés, tenant ou ayant tenu du nord à la Digue de Mer de l'est à Timmerman-Ghysel Frans à Middelkerke, du sud à Verbruggen-Poupeler Jean à Westende, de l'ouest à l'avenue, cadastrée dans la Section B, sous les numéros 595 v 8 et 595 c 9 pour une contenance de trois cent septante-huit mètres carrés.

Appartenant à la société SIFCA comme suit:

a) en partie (ancien immeuble Maison Blanche) par voie d'apport avec les anciennes constructions, lui fait par la "Société Générale Foncière et Industrielle" à Bruxelles, lors de sa constitution aux termes de notre acte précédent, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-six, volume 3774 numéro 4.

La société apporteuse l'avait acquis alors qu'elle avait encore la dénomination de "Westende, société Anonyme foncière et industrielle" envers la société anonyme "Société luxembourgeoise HOSA" à Luxembourg, en vertu de l'acte passé devant le notaire Hubert Scheyven à Bruxelles, le vingt avril mil neuf cent trente-sept, transcrit comme ci-avant le trente avril suivant, volume 2771 numéro 13.

La dite société l'avait acquis envers Madame Céline Verger, sans profession à Schaerbeek, veuve Ives De Nève aux termes d'un acte reçu par le dit notaire Scheyven le six mars mil neuf cent trente-sept, transcrit comme ci-avant le seize mars suivant, volume 2763 numéro 33.

Cette propriété provenait de la communauté Ives De Nève-Céline Verger: les constructions pour les avoir érigées et le terrain par acquisition envers la société anonyme

me "La Westendaise" à Saint Gillis (Bruxelles) en vertu de l'acte passé devant le notaire Ectors à Bruxelles le premier octobre mil neuf cent quatre, transcrit comme ci-avant le quatorze octobre, volume 1266 numéro 18.

Après le décès de Monsieur Ives De Nève, ingénieur à Schaerbeek et y décédé intestat le onze juin mil neuf cent trente-quatre, Madame Celina Verger est devenue seule propriétaire par application de l'article 1525 du Code Civil en vertu de l'attribution de toute la communauté au survivant en vertu des stipulations du contrat de mariage des époux De Nève-Verger, reçu par le notaire Ectors à Bruxelles, le vingt-trois mars mil huit cent nonante et un.

/ veuve Constant Van Stappen sans profession à Westende, renvoi approuvé.

b) pour le surplus (ancienne Villa Sidonia) par acquisition avec les anciennes constructions envers les conjoints Van Stappen Irma, épouse Théodore Heymans et Irène épouse Marcel Lambert, toutes deux sans profession et demeurant la première à Forest, la seconde à Anvers, en vertu de notre acte du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante transcrit comme ci-avant le vingt-trois janvier suivant, volume 4093 numéro 20.

Les venderesses prénommées en étaient propriétaires, pour l'avoir acquis par licitation envers leurs copropriétaires les conjoints Van Stappen 1) Constant, employé à Anvers 2) Hortense, sans profession, épouse Guillaume Govers à Etterbeek; 3) François, employé à Heyde-Calmphout et les conjoints Visschers 1) Jacques, employé; 2) Marie-Madeleine, sans profession et 3) Denise, sans profession, tous à Anvers, suivant procès-verbal d'adjudication publique, dressé par le notaire Ignace Muylle à Middelkerke en date du vingt-cinq juin mil neuf cent trente-quatre, transcrit comme ci-avant le vingt-trois juillet suivant volume 2.600 numéro 8

Les personnes prénommées en étaient propriétaires en leur qualité de seuls héritiers légaux de leur mère et grand'mère respective dame Hortensia Bollens, /décédée à Rhode-Saint-Genèse le vingt-neuf janvier mil neuf cent trente-quatre.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Ayant l'intention d'ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à locaux commerciaux et appartements multiples, ou "privatifs" régi par les dispositions de l'article 577 bis du Code Civil sur la copropriété, les comparants, agissant es dites qualités, déclarent établir un acte de base ou règlement général de copropriété, organisant la division juridique de l'immeuble en différentes propriétés privatives, et en parties communes, l'administration et l'ordre intérieur de la copropriété.

Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires et ne pourra être modifié que dans les conditions qu'il impose.

EXPOSE GENERAL.

3

ARTICLE 1.- Le présent règlement détermine les droits et obligations réciproques de toutes les personnes physiques et morales qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

ARTICLE 2.- Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent:

A. Les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté des modifications que de la façon indiquée ci-dessous et uniquement par acte notarié à transcrire, pour valoir tant vis à vis des tiers que des copropriétaires, qui feront l'objet du chapitre II et seront de statut réel.

B. Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation, son entretien et autres auxquels il pourra être apporté des modifications de la façon indiquée ci-dessous, qui feront l'objet du chapitre III et qui ne seront pas de statut réel.

CHAPITRE II.

STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 3. Description de l'immeuble. L'immeuble à ériger, qui sera dénommé "LA MAISON BLANCHE" se composera de sous-sol, de rez-de-chaussée et de sept étages identiques éventuellement à compléter par un huitième étage occupant le centre de la toiture si l'autorisation des services d'Urbanisme était accordée.

A. Le sous-sol comprendra:

deux appartements composés chacun de: hall, sas, living, cuisine, chambre, salle de bains, et W.C., et courrette, tenant, le premier (marqué S A) à la façade latérale est, le second (marqué S B) à la façade latérale sud.

Au fond de la cour, une cabine de transformation électrique, qui sera mise gratuitement à la disposition de la régie pour l'installation de tous appareillages.

trente caves à provisions, numérotées de un à trente, quatre caves de vide-poubelles, couloirs et dégagements, une cave de chauffage, cage d'escalier et cage d'ascenseurs, deux caves de compteurs (non numérotées)

comme dépendances du bodega, situé au rez-de-chaussée, cave à provision, deux caves à l'usage de W.C., desservies par deux escaliers distincts, et couloirs.

B. Le rez-de-chaussée comprendra:

un appartement et deux exploitations commerciales, dont un avec logement au même niveau

1) la première propriété marquée R A située du côté Digue de Mer composée de living avec coin à dormir, hall, hall de nuit, W.C., salle de bains, cuisine et deux chambres.

2) la deuxième marquée R B, à usage de restaurant, bar, tearoom, soirée dansante, bodega, à l'angle de la Digue de Mer et de l'avenue du Prieuré composée de: la salle de

~~XX~~

consommation avec terrasse des deux côtés, bar et office, et deux escaliers séparés, menant aux dépendances au sous-sol, et bureau au rez-de-chaussée.

3. la troisième, marquée R C, à usage de magasin située du côté, avenue du Prieuré, composée de: magasin proprement dit living avec terrasse et cuisine.

en outre: deux entrées communes avec hall et couloir situées respectivement du côté Digue de Mer et avenue du Prieuré, cage d'escaliers commune, cage d'ascenseurs et réduit commun.

C. Les sept étages, tous identiques comprendront:

1. Un appartement type A, situé Digue de Mer, du côté est, composé de hall avec placard, dégagement, W.C., cuisine, terrasse, living, salle de bains et deux chambres dont une avec terrasse.

2. Un appartement type B, situé Digue de Mer entre les appartements types A et C, composé de: hall, W.C., aéra, salle de bains, chambre, living, terrasse, cuisine et aéra.

3. Un appartement type C, situé à l'angle Digue de Mer et avenue du Prieuré, composé de: hall, living, terrasse, cuisine, deux chambres, hall de nuit, salle de bains, W.C. et aéra.

4. Un appartement type D, situé avenue du Prieuré composé de: hall, cuisine, terrasse, living, W.C., aéra, salle de bains, hall de nuit et trois chambres, dont deux avec terrasse, en plus cage d'escalier, cage d'ascenseurs et palier.

D. Le huitième étage, s'il est construit, fera éventuellement l'objet d'un complément au présent acte de base, avec description et plan.

L'immeuble, tel qu'il est décrit ci-dessus est figuré sur quatre plans, oeuvre de l'architecte Maurice de Nève de Westende, annexés aux présentes après signature "ne varietur" par les comparants et nous notaire.

Le premier plan comporte les dessins de l'étage type, de la toiture et de l'implantation, le second ceux du sous-sol, du rez-de-chaussée et de la situation, le troisième ceux des façades principales et le quatrième ceux des coupes et de la façade cour.

Les dits plans et la description qui précède se complètent et s'expliquent mutuellement. Ils devront être lus et interprétés les uns en fonction des autres.

ARTICLE 4.- Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative, et à titre d'accessoire d'une partie indivise dans les parties communes, formant ensemble une entité complète et indivisible, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

5

Il en résulte notamment:

Que l'aliénation quelconque de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

Que l'hypothèque conférée sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

ARTICLE 5.- Les parties privatives (ou privatifs) comprenant nécessairement une exploitation commerciale ou appartement entier, sont les suivantes:

*vis à vis
7
consulte*

l'appartement situé au sous-sol, marqué S B, l'appartement S A étant destiné à la conciergerie.

le magasin avec logement au rez-de-chaussée, marqué R C, et l'appartement R A

le bodega au rez-de-chaussée marqué R B, avec dépendances dans le sous-sol

les sept appartements du type A, marqués respectivement A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6 et A 7

les sept appartements du type B, marqués respectivement B 1; B 2, B 3, B 4, B 5, B 6, et B 7.

les sept appartements du type C, marqués respectivement C 1, C 2, C 3, C 4, C 5, C 6 et C 7.

les sept appartements du type D, marqués respectivement D 1, D 2, D 3, D 4, D 5, D 6 et D 7.

le huitième étage si il est construit, ne formera qu'un seul appartement.

ARTICLE CINQ.- BIS.- La Résidence La Maison Blanche se composera donc, dans sa conception actuelle, de trente-deux propriétés privatives et éventuellement en cas de réalisation du huitième étage de trente-trois propriétés privatives, auxquelles correspondent des quotités proportionnelles dans les parties communes du building, calculées d'après la superficie de chaque privatif.

///

En principe, la composition des propriétés privatives et leurs quotités, ainsi que leur destination, seront invariablement et définitivement fixées par le présent acte de base et les plans y annexés.

Il sera permis néanmoins:

- 1) à la société SIFCA constructrice de la Résidence, de modifier la division et la destination, des propriétés privatives du rez-de-chaussée, celles-ci étant actuellement au nombre de trois, dont deux à usage commercial et un à usage d'appartement.

///

En cas de division ou de regroupement de ces pièces privatives, les nouveaux plans seront dressés et les travaux de transformation contrôlés par l'architecte auteur des plans primitifs ou par son successeur, et les quotités dans les parties communes rattachées aux privatifs en question redistribuées d'après ses calculs, sans pouvoir être majorées ou diminuées dans leur ensemble.

- 2) à la société SIFCA et aux acquéreurs sur plan

6

de plusieurs privatifs situés, soit au même niveau, soit à des niveaux superposés, soit de réunir en une seule propriété deux ou plusieurs privatifs, soit de les regrouper en un nombre légal ou inférieur de propriétés de types différents des originaux, mais sous la condition expresse que le nombre total de propriétés privatives ne soit pas majoré et sous les conditions énoncées sous le paragraphe 1) concernant les plans, travaux et distribution des quotités.

3) aux propriétaires actuels et futurs d'une propriété privative dans la résidence de supprimer partiellement ou totalement un mur mitoyen entre sa propriété et un immeuble adjacent pour les réunir en une seule propriété, mais sous la condition expresse de reconstruire le mur mitoyen dans son état primitif au bénéfice de la copropriété si les deux propriétés contigües n'avaient plus un même propriétaire, ou une destination commune. Les travaux énoncés sous les paragraphes 2) et 3) précédents ne pourront se faire sans accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, si les parties privatives ou communes envisagées n'étaient pas encore construites ou si ces travaux pouvaient se faire sans inconvénients pour les autres copropriétaires. Dans les autres cas, l'assemblée générale devra donner son accord à une majorité des deux/tiers des voix.

/ sauf
renvoi ap-
pruvé

Il est évident que tous les travaux dont question au présent article se feront aux seuls frais et sous la seule responsabilité du propriétaire qui les entreprend.

ARTICLE SIX.- Le propriétaire d'un appartement ou local commercial peut disposer sous les restrictions ci-après de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, largeur et longueur de son appartement ou local commercial. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'appartement ou du local commercial avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages des appartements ou locaux commerciaux ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages, du même appartement ou local commercial avec ses caves, des fenêtres ou balcons sur rue, coïrs et courettes avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures sans distinction desservant l'appartement ou le local commercial, des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'appartement ou du local commercial, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux soit les appartements ou locaux commerciaux, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des murs et des accessoires à l'usage des privatifs se trouvant à l'extérieur.

ARTICLE SEPT.- Il est également propriétaire des gaines des cheminées et autres, des aéras et de toutes canalisations traversant son privatif, mais destinés également

9

à l'usage des privatifs de dessus et de dessous, toutefois cette propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre au propriétaire des privatifs auxquels les gaines, aéras et canalisations sont affectées, de faire à ceux-ci tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaire et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire du privatif l'interdiction de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dits aéras, gaines et canalisations.

les caves

ARTICLE HUIT/ Les trente caves à provision, situées au sous-sol, feront partie de la propriété privatives des appartements ou locaux commerciaux avec lesquels elles seront vendues. Elles pourront être revendues à d'autres propriétaires de l'immeuble. Les caves n'ayant pas de quotité dans les parties communes, la propriété d'un ou de plusieurs caves n'entraîne pas de changements dans la copropriété ni dans les charges communes.

ARTICLE 8Bis. Chaque propriétaire de privatif est en même temps que propriétaire de la partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise, composée:

a) d'une quotité indivise dans l'ensemble du terrain construit et non construit de la résidence.

b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas la propriété exclusive d'un propriétaire de privatif et notamment dans les fondations, les murs extérieurs y compris les murs de façade (avec la réserve pourtant des droits établis à la fin des présentes sous le titre "mitoyennetés"), les murs de séparation et les murs séparant les privatifs des cages d'escaliers, d'ascenseurs et autres parties communes les murs et supports en béton portants, les escaliers communs, les ascenseurs, l'installation de chauffage à l'extérieur des privatifs, les locaux pour compteurs, les entrées communes avec halls et couloirs, le réduit commun, les papiers à l'extérieur des privatifs, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages des mêmes parties indivises, les conduites de fumée venant de la chaufferie, les gaines et tuyaux de toute nature se trouvant à l'extérieur des privatifs, la toiture, les corps et têtes des cheminées dans la toiture et au dessus la conciergerie avec courette, caves de vide-poubelle, emplacement de cabine électrique, couloirs et toutes autres pièces au sous-sol qui ne sont pas propriété exclusive, les raccordements et conduites, installations et appareillages à usage commun.

X La surface avec dallage de la courette est propriété privative de l'appartement S B. Il en sera de même pour la terrasse entourant le huitième étage éventuel.

8

ARTICLE NEUF.- La quotité rattachée à chaque propriété privative, décrite à l'article cinq établi d'après la superficie des mêmes privatifs, sont fixées par le présent statut. Etant donné l'éventualité de la construction d'un huitième étage, il en sera dressé deux tableaux, l'un provisoire, donnant les quotités actuelles des trente-deux privatifs dont la réalisation est certaine sans tenir compte du huitième étage, le tableau deviendra définitif en cas de refus par les autorités compétente de l'autorisation de construire le huitième étage envisagé; le second tableau donnant les quotités futures éventuelles des trente-deux privatifs certains et du huitième étage éventuel, qui remplacera le premier tableau en cas de permission de construire le huitième étage.

Afin d'éviter tout malentendu ou désaccord concernant la quotité ultérieure, dont chaque privatif sera co propriétaire dans les parties communes, et par conséquent redevable dans les charges communes il est bien précisé qu'aussi longtemps que subsiste l'incertitude concernant le sort du huitième étage, la société constructrice ou ses ayants-droit vendra à titre définitif les quotités qui resteront acquises aux privatifs, même en cas de construction du huitième étage, et une quotité supplémentaire, qu'elle vendra à titre provisoire, sous la condition résolutoire que l'autorisation pour construire le huitième étage soit donnée, qui ne sera définitivement acquise par les acheteurs que si la condition ne se réalise pas.

Par conséquent il sera tenu compte dans les actes de vente, pour l'établissement des frais de la quotité transmise aussi bien à titre définitif qu'à titre conditionnel.

En cas de construction du huitième étage la quotité transmise conditionnellement retournera de plein droit, en vertu de l'article 1183 au Code Civil, par le simple accomplissement de la condition résolutoire, aux mains de la société venderesse ou de ses ayants-droit sans que l'acquéreur puisse réclamer de qui que ce soit une restitution partielle des frais par lui exposés lors de son acquisition, ces frais étant à sa charge et n'étant pas récupérable pour la cause en question. Il ne pourra formuler vis à vis de la société SIFCA ou d'un revendeur éventuel aucune demande de restitution partielle du prix convenu, celui-ci étant fixé forfaitairement pour l'ensemble des parties privatives et communes et n'étant pas susceptible de modifications pour la cause dont question.

La solution précédente du problème est acceptée par tous les copropriétaires par leur accession à la copropriété comme la plus équitable et la moins onéreuse en l'occurrence et pour autant que de besoin comme convention aléatoire.

Les acquéreurs seront prévenus par lettre recommandée à la poste et par les soins de la société SIFCA du refus ou de l'autorisation de bâtir le huitième étage. Il leur en sera donné confirmation authentique par acte du soussigné notaire, dont il leur sera délivré une expédition.

ARTICLE DIX. - Les quotités certainement et définitivement rattachées aux privatifs à l'exception du huitième étage, sont les suivantes (quotité minimum)

Le privatif R A deux cent quatre vingt neuf/ dix-millièmes	289
Le privatif R B quatre cent quatre vingt huit	488
Le privatif R C cent nonante -trois	193
Le privatif S B cent quarante-trois	143
Les appartements type A: trois cent et un, ensemble pour les sept appartements deux mille cent et sept	207
Les appartements type B: deux cent, ensemble pour les sept appartements mille quatre cent	1400
Les appartements du type C: deux cent nonante sept ensemble pour les sept appartements deux mille septante-neuf	2079
Les appartements du type D: trois cent cinquante trois, ensemble pour les sept appartements deux mille quatre cent septante et un	2471
Formant un total de neuf mille cent septante dix millièmes	<u>9170</u>
La quotité à rattacher éventuellement au huitième étage sera de huit cent trente/dix millièmes	830

Formant avec le total des autres privatifs dix mille/dix millièmes 10.000

En cas de non construction du huitième étage, les huit cent trente/dix-millièmes lui réservés seront distribués comme suit:

Au privatif R A : vingt-sept	27
Au privatif R B : quarante-quatre	44
Au privatif R C: dix-huit	18
Au privatif S B : treize	13
Aux appartements type A: vingt-sept, ensemble cent quatre-vingt neuf	189
Aux appartements type B: dix-huit, ensemble cent vingt-six	126
Aux appartements type C: vingt-sept, ensemble cent quatre-vingt neuf	189
Aux appartements type D: trente-deux, ensemble deux cent vingt quatre	224
Formant un total de huit cent trente/dix millièmes	<u>830</u>

Les quotités maximum rattachées aux privatifs en cas de non construction du huitième étage, seraient par

conséquent:

Pour le privatif R A: deux cent quatre-vingt-neuf plus vingt-sept/dix-millièmes, ensemble trois cent seize dix-millièmes 316

B.P.

Pour le privatif R B: quatre cent quatre vingt huit plus quarante-quatre, ensemble cinq cent trente deux /dix millièmes 532

Pour le privatif R C: cent nonante-trois plus dix-huit ensemble deux cent et onze/dix-millièmes 211

Pour le privatif S B: cent quarante-trois plus treize, ensemble cent cinquante-six/dix-millièmes 156

Pour les appartements type A: trois cent et un plus vingt-sept ensemble trois cent vingt huit/dix-millièmes soit pour les sept appartements deux mille deux cent nonante-six/dix-millièmes 2296

Pour les appartements type B: deux cent plus dix-huit, ensemble deux cent dix-huit, soit pour les sept appartements mille cinq cent vingt six/dix-millièmes 1526

Pour les appartements type C: deux cent nonante-sept plus vingt-sept ensemble trois cent vingt-quatre soit pour les sept appartements deux mille soixante-huit/dix-millièmes 2268

Pour les appartements type D: trois cent cinquante trois plus trente-deux ensemble trois cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes, soit pour les sept appartements deux mille six cent nonante-cinq /dix-millièmes 2695

10.000

Au total dix-mille/dix-millièmes

ARTICLE ONZE.- Les propriétaires de privatifs peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est interdit:

#

a) de modifier le caractère de l'occupation de l'immeuble c'est à dire qu'ayant été prévu à destination d'habitation cette destination devra être maintenue, sauf pour le rez-de-chaussée où des magasins et un bodega pourront être établis comme prévu aux présentes. Les magasins ne pourront pas servir à des commerces, tels que denrées alimentaires, boulangeries, laiteries, boucheries, poissonneries, agences hippiques, de voyages en car, entreprises de pompes funèbres et autres entraînant un danger pour le standing de l'immeuble.

b) d'apporter des modifications à la construction où à l'aspect des parties indivises, même si ces modifications étaient qualifiées d'améliorations.

c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait modifier le

11

caractère architectural ou l'aspect extérieur de l'immeuble compromettre sa solidité, nuire aux autres copropriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, d'augmenter le nombre ou les sections des radiateurs de chauffage central.

d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture extérieure des portes d'entrée des privatifs, des châssis, fenêtres et balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps

e) de louer son privatif ou d'en permettre son occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer en tous points au présent règlement.

f) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit. La publicité commerciale pour le rez-de-chaussée sera tolérée, si elle reste dans les normes de standing et de bon goût.

ARTICLE DOUZE.- Toute contravention aux stipulations de l'article onze obligera de plein droit le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et en outre à la réparation de tout préjudice matériel ou moral qu'il pourrait avoir subi les autres copropriétaires.

Il n'en sera toutefois ainsi, que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément aux dispositions qui vont suivre.

ARTICLE TREIZE.- Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires constituée et délibérant d'après les règles ci-après formulées.

Cet engagement est pris par la société propriétaire actuelle tant pour elle-même et pour ses ayants-droit à tous titres que pour et au nom de tous les propriétaires futurs, auxquels la propriétaire actuelle s'oblige à imposer la condition de se conformer au dit engagement, Celui-ci sera au surplus obligatoire pour les dits futurs propriétaires par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

ARTICLE QUATORZE.- L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un privatif dans l'immeuble.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant choisi de préférence parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix-millièmes en remplit les fonctions, en cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le propriétaire du plus grand nombre suivant de parts prend la fonction et ainsi de suite: en cas d'égalité de droits la fonction est dévolue au plus agé.

ARTICLE QUINZE.- L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires.

ARTICLE SEIZE.- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE DIX-SEPT.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année soit dans l'immeuble même, soit dans un autre endroit et aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque, pendant le mois de mai.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant seul ou ensemble trois mille/dix-millièmes des parties indivises.

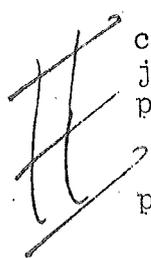
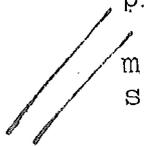
En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par les copropriétaires demandeurs.

ARTICLE DIX-HUIT.- Les convocations sont faites dix jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre sa décharge.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera explicitement qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée ne sera que de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus. Il ne pourra y avoir entre la première et la deuxième assemblée un délai de plus d'un mois.

ARTICLE DIX-NEUF.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire et précise dans la convocation.

Il faut en exclure les points libellés "divers". Les délibérations ne peuvent porter que sur les points prévus à l'ordre du jour.



13

ARTICLE VINGT.- L'assemblée se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble; si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins présent ou convoqué aux assemblées générales, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant pourra les représenter et voter en leur lieu et place; les mandats, qui devront être écrits resteront annexés au procès-verbal.

X A l'exception du gérant, nul se peut représenter un copropriétaire, s'il n'est muni d'un mandat écrit et en due forme.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou par toute autre cause, la propriété d'un privatif se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, ces derniers représentés comme de droit soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée générale et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier avec éventuellement le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

La femme mariée qui possède la propriété et l'administration pourra agir seule; si l'administration du propre à la femme appartenait au mari, les époux devront se mettre d'accord pour l'élection de l'un d'eux ayant voix délibérative.

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

/// Jusqu'à la nomination du bureau la première assemblée sera présidée par le gérant ou par celui qui en remplit les fonctions.

Le président et ses assesseurs forment ensemble le conseil de gérance dont il sera question ci-après.

ARTICLE VINGT-DEUX.- Le bureau est composé du président et des deux assesseurs.

En cas d'absence d'un membre du bureau, l'assemblée élira des remplaçants pour l'assemblée à tenir. Ce bureau sera complété par un secrétaire désigné par le bureau et qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-TROIS.- Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires assistant à l'assemblée générale et certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-QUATRE.- Les délibérations sont prises à la majorité absolue (la moitié plus un) des voix des copro-

14

priétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf au cas où une majorité plus forte ou plus faible est stipulée par les présents statuts.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre comme l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf ce pendant dans le cas d'une deuxième assemblée générale, la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce dernier cas les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance le copropriétaire serait considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre, aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-CINQ.- Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix-millièmes.

ARTICLE VINGT-SIX.- Pour que les délibérations soient valablement prises, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative les copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dix-millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans les délais fixés par l'article dix-huit ci-dessus avec le même ordre du jour et délibérant valablement quel que soit le nombre de dix-millièmes représentés, en respectant ce qui est dit ci-avant ou après concernant les décisions à prendre avec une présence ou à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-SEPT.- Les comptes de gestion du gérant seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Cette approbation pourra se faire à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sans que le quorum de présence indiqué à l'article vingt-six premier alinéa soit nécessaire.

Le gérant devra communiquer les comptes au moins dix jours à l'avance aux copropriétaires; le conseil de gérance a mandat de les vérifier avec les pièces justificatives et d'en faire rapport à l'assemblée en formulant ses propositions.

Trimestriellement le gérant fera parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au conseil de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans ces comptes.

ARTICLE VINGT-HUIT.- Les délibérations de l'assem-

Amey 11-12 -
Chick - 2/29
Gumoun
15

blée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau ainsi que par les copropriétaires qui en font la demande.

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

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être notifiées aux copropriétaires non présents ou représentés à l'assemblée générale.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE VINGT-NEUF.- Chacun des copropriétaires de l'immeuble contribuera pour ses quotités dans les parties communes aux dépenses pour la conservation, l'entretien, les réparations et réfections des parties communes, sous réserve des dérogations résultant des articles suivants.

ARTICLE TRENTE.- Les frais d'entretien, de réparation de renouvellement ainsi que la consommation des ascenseurs se répartiront comme suit: en cas d'inexistence du huitième étage: un/vingt-huitième par appartement des étages; en cas d'existence du huitième étage: un/trentième par appartement des sept premiers étages et deux/trentièmes pour le huitième étage.

Les frais relatifs à l'antenne collective de télévision seront supportés d'après les nombres des branchements.

Les fils nécessaires à l'installation du téléphone devront emprunter les gaines spécialement prévus à cet effet.

REPARATIONS.

ARTICLE TRENTE ET UN.- Les réparations et travaux sont distingués en trois catégories:

- 1) les réparations urgentes
- 2) les réparations indispensables mais non urgentes
- 3) les réparations et travaux non indispensables

ARTICLE TRENTE-DEUX.- Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans autorisation préalable.

ARTICLE TRENTE-TROIS.- Le conseil de gérance décide à l'unanimité les travaux et réparations indispensables mais non urgents. Il peut aussi, à la simple majorité (donc sans tenir compte des abstentions et des votes nuls) renvoyer l'affaire devant l'assemblée générale, qui décidera à la majorité absolue des voix (en tenant compte des abstentions et des votes nuls)

ARTICLE TRENTE-QUATRE.- Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins trois mille/dix-millièmes des par-

1/29
#

ties indivises. Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE-CINQ.- Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, tout entretien et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparation urgente cet accès ne pourra être demandé du quinze juin au quinze septembre.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent ils doivent remettre une clé de leur privatif au concierge de manière à pouvoir accéder au privatif s'il le faut,

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations et travaux décidés d'après les règles qui précèdent.

IMPOTS. RESPONSABILITE CIVILE. CHARGES.

ARTICLE TRENTE-SIX.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des privatifs les impôts sont réputés charges communes.

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

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

ASSURANCES. RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE TRENTE-NEUF.- L'assurance, tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz ou le mazout, les accidents causés par l'électricité, chute d'avions, le recours éventuel des tiers voisins, chômage immobilier, recours des locataires ou des occupants, frais de déblais, bris d'antennes et autres, également pour couvrir la responsabilité civile pour accidents dans les cages d'escaliers, les ascenseurs, les cupiraux et autres risques, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront avancées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

###

17

les signer valablement à leur place.

Toutes les polices d'assurance contiendront la clause, qu'en cas de non paiement de la prime, les effets de la police ne seront suspendus qu'après avertissement quinze jours d'avance par lettre recommandée, de tous les membres du conseil de gérance.

ARTICLE QUARANTE.- Si une surprime était due du chef du commerce ou de la profession d'un copropriétaire, du chef de personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, cette surprime serait à charge de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN.- Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou dans un autre établissement dans les conditions déterminées par cette assemblée. Il sera tenu compte, à cette occasion, des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

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

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait obtenu du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

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

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 droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux de six pour cent, impôts au débiteur, courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront alors partagées licitement.

18

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.- a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas les copropriétaires intéressés auront seuls droit au surplus d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou un tiers, ainsi que pour la responsabilité civile générale des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant, à charge des copropriétaires des privatifs dans la proportion indiquée à l'article trente sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

La clause du dernier alinéa de l'article trente-neuf est d'application.

CHAPITRE III.

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

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

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

Toute mutation de propriété devra être portée à la connaissance du gérant avant le fait.

M

ENTRETIEN.

ARTICLE QUARANTE-SEPT.— Les travaux de peinture, des châssis, garde-corps et autres, tant du devant que dans la cour, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant. Le coût de ces travaux incombera aux propriétaires d'après le devis qui sera établi par l'entrepreneur de peinture sur prix global et prix par type d'appartement ou local commercial.

Quant aux choses privées, qui intéressent l'aspect de l'immeuble elles devront être entretenues par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.— Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fournaux des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré, s'il en est fait usage; ils devront en justifier au gérant.

ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.— Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser ou fendre du bois que dans leurs caves privatives. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE.— Les parties communes et notamment les halls d'entrée, les couloirs, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit si ce n'est dans le local commun spécialement prévu à cet effet et uniquement pour dépôts momentanés.

Cette interdiction vise spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants.

Les tapis et les carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN.— Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autre matière sujette à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.— Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance de posséder dans

l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du conseil de gérance, avec recours éventuel de la personne intéressée à l'assemblée générale qui statuera en ce cas à la simple majorité des voix, sans que le quorum de présence soit requis.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision entraînera pour le contrevenant le paiement de dommages-intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

MORALITE ET TRANQUILLITE.

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de personnes à leur service, de leurs locataires, visiteurs et autres.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

Il ne pourra être employé de butagaz ou autre gaz comprimé en bonbonnes.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, pick-up ou télévision est autorisé; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres habitants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les privatifs à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.- Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du Conseil de Gérance et à la diligence du gérant.

ASCENSEUR.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.- L'usage de l'ascenseur pourra être réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; aucune profession ne peut donc y être exercée. Pour ce qui concerne l'usage des locaux

21
commerciaux il est renvoyé à l'article onze du règlement de copropriété qui les concerne.

XX
ARTICLE CINQUANTE-SEPT.- Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble sauf au rez-de-chaussée pour les besoins des commerces.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apporter sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par le conseil de gérance, une plaque de modèle autorisé par ce conseil indiquant le nom de l'occupant.

Chacun des copropriétaires d'appartements disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom du titulaire, inscription conforme au modèle admis par le conseil de gérance.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, inconfortables ou inflammables.

CHAUFFAGE CENTRAL. EAU COURANTE CHAUDE.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.- Les privatifs seront desservis par le chauffage central collectif et la consommation sera relevée par système de calorimètres et portée en compte par le gérant d'après la formule habituelle c'est à dire proportionnellement à la consommation de chaque privatif.

Il en sera de même de la consommation d'eau chaude pendant les mois d'octobre à mars compris, le copropriétaire ou l'occupant qui s'absente de son privatif, devra veiller à laisser son chauffage à hauteur thermométrique minimum.

GERANCE.

ARTICLE SOIXANTE.- Si le gérant n'est pas appointé il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par le conseil de gérance.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN.- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage et de tous autres appareils communs.

Il répartit entre les copropriétaires le montant des dépenses communes centralise les fonds et les verse à qui de droit.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.- Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider également la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

totton 15 jours après 3 m m

en fait 15 jours après 67,

22

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant après avoir pris avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le copropriétaire en défaut et pour prendre toutes mesures qui s'imposent en cas de non paiement de sommes dues et réclamées.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêt au taux de six pour cent l'an, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement du défaillant est donné en location le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.- Sont réputées charges communes les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'achat d'ustensiles et fournitures nécessaires au nettoyage, le salaire et le logement du concierge, les appartements du gérant ou de son secrétaire, les fournitures de bureau, frais de correspondance et autres.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.- Les consommations individuelles de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque copropriétaire.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet des deux articles précédents ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

CONCIERGE.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.- Le concierge est choisi, congédié et payé par le conseil de gérance. Il est logé, chauffé et salarié au frais de la communauté.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.- Le concierge s'occupe du nettoyage ordinaire des parties communes de l'immeuble.

Il est responsable du bon ordre et de la tranquillité dans l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.- Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Il exécutera tout ce que le gérant lui indiquera de faire pour le compte de la copropriété. En toutes choses il doit être vigilant et diligent.

IMPREVUS. DESACCORDS ET CONFLITS.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.- Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement les copropriétaires s'en réfèrent à l'avis de l'assemblée générale.

Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le gérant ou le conseil de gérance sera soumis à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera.

Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de tous dommages-intérêts.
CLAUSES TRANSITOIRES.

ARTICLE SEPTANTE.- Le présent règlement de copropriété sera transcrit en entier.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le gérant sera mis d'office et à frais communs en possession d'une expédition du présent acte de base et de toutes ses modifications qui feront partie des archives dont question à l'article quarante-six et pourront être consultés comme dit à cet article.

Le présent acte de base devra être ou bien transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou bien il sera fait mention dans ces actes que les parties déclarent avoir connaissance du règlement de copropriété et d'ordre intérieur et de leurs modifications et qu'elles s'engagent de les respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ses actes il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans le canton de Newport à défaut de quoi il sera réputé de plein droit élu par chaque intéressé en l'hôtel de ville de Middelkerke.

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN.- Les comparants déclarent que dans les prix auxquels ils comptent vendre les appartements et autres locaux privatifs, il ne sera pas tenu compte, sauf si les actes de vente stipulent expressément le contraire de la valeur de la mitoyenneté extérieure des murs et pignons séparatifs entre la résidence La Maison Blanche et les immeubles attenants, qui sera donc réservée en son entiereté au profit de la société SIFCA; par conséquent, la société SIFCA se réserve expressément le droit au prix de la mitoyenneté de ces murs et pignons.

XX

Elle aura seul le droit de procéder au mesurage, à l'estimation de tout ou partie des dits murs, d'en recevoir le prix de cession et d'en donner quittance.

La présente réserve ne peut avoir pour effet d'entraîner pour la société SIFCA, ou pour les acquéreurs de privatifs dont elle céderait éventuellement de ses droits une responsabilité quelconque ou l'obligation de supporter aucune part dans les frais d'entretien, de conservation, de réparation ou de reconstruction des dits-murs.

La société comparante et ses ayants-droit éventuels agiront pour toutes opérations de mesurage, estimation et encaissements du prix vis-à-vis des personnes avec lesquelles elles devront traiter, en vertu des présentes clauses sans autre intervention.

PROCURATION.

Monsieur Giuseppe MASARO, comparant aux présentes agissant en vertu des pouvoirs lui donnés par le conseil d'administration par délibération en date du quinze octobre dernier, publié au Moniteur Belge en date du vingt-trois novembre dernier sous le numéro 30.941, déclare donner procuration à Monsieur Jean DEMOULIERE, également comparant aux présentes, pour faire toutes opérations concernant la Résidence La Maison Blanche, objet des présentes prévues dans les pouvoirs susmentionnés.

Monsieur Giuseppe Masaro déclare en outre donner pouvoir à Monsieur Georges DEMOUL, administrateur de la société SIECA, pour vendre à Monsieur Jean DEMOULIERE prénommé, trois appartements dans la Résidence La Maison Blanche et notamment les appartements type A du sixième étage et type D au sixième et troisième étage, avec les caves respectives numéros neuf, un et deux, ce moyennant le prix de deux millions de francs, recevoir le prix totalement ou partiellement en donner décharge, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, et en général faire tout le nécessaire et l'utile, engageant valablement le conseil d'administration.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ostende,

Et après lecture faite aux comparants, ils ont signé avec nous notaire.

(signé) J. Demoulière, G. Masaro, F.J. Van Caillie.

Geregistreerd twaalf bladen tien renvooien te OOST-ENDE, Reg. & Succ. I, op 6 april 1900 vier en zestig, Boek 619 Blad 56 vak 1. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (getekend) M. Feys.