

VAN BECKHOUDT A.
Avenue de la Visitation, 7
6000 - GREZ-DOICEAU
Tel. 010/94340

Longch



STUDIE

VAN

Meester MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT

D.3.599

M.R.

L'an mil neuf cent soixante quatre, le vingt quatre octobre.

Par devant Nous Maître Michel VILEYN, docteur en droit, Notaire à Nieupoort.

A comparu :

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

Lequel comparant nous expose ce qui suit :

-Le comparant est propriétaire d'un terrain à bâtir sis à Westende, avenue de l'Eté, connu au cadastre section A partie du numéro 1-H/13 et ayant une superficie d'environ deux cent soixante trois mètres carrés.

Le comparant se propose de construire sur le dit terrain une résidence dont les appartements, studio's et garages sont destinés à faire l'objet d'un droit de propriété privative et exclusive et dont les choses ou parties affectées à l'usage commun des diverses propriétés seront communes et appartiendront en co propriété et indivision forcée à tous les propriétaires et ce pour la fraction indiquée ci-après.

Le comparant a l'intention de vendre les diverses propriétés soit avant construction - et alors sous forme de vente d'une fraction de terrain avec règlement du droit d'accession soit en cours de construction, soit achevées et ce au fur et à mesure que les amateurs se présenteront.

Dans une unité de conception et de réalisation, le comparant construira ou fera construire par les personnes à désigner par lui, tant les parties ou choses communes que les parties privatives et ce soit pour son compte, soit pour compte des acquéreurs d'une fraction de terrain ou d'une propriété en construction ou d'une propriété à construire.

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

2

Ceci étant exposé :

Le comparant nous demande acte :

- de sa volonté de soumettre dès à présent la résidence à construire au régime spécial prévue par l'article cinq cent septante sept bis du code civil, il s'ensuit qu'à partir de la première vente ou cession, la résidence en question sera divisée en d'une part des choses privées (appartements, studio's et garages) faisant l'objet d'un droit de propriété privative et exclusive et d'autre part des choses ou parties communes faisant l'objet d'un droit de co propriété et indivision forcée.

- du règlement ci-après qu'il a établi en vue de déterminer les droits et obligations de tous les propriétaires, le quel règlement fera la loi commune à laquelle tous les propriétaires devront se conformer tant actuellement que dans l'avenir et que devront également observer leurs successeurs à tous titres indivisiblement tenus.

Dans chaque acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance y compris les baux, le nouvel intéressé devra être subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement, ainsi que dans les effets des décisions des assemblées générales des co propriétaires qui seront régulièrement prises conformément au dit règlement. A défaut d'écrit, le seul fait d'être propriétaire, usufruitier, locataire ou même occupant entraînera l'obligation de se conformer en tous points aux prescriptions qu'il contient.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain, objet des présentes appartient à Monsieur Charles Castien pour l'avoir acquis sous plus forte étendue envers Mademoiselle Suzanne Drion du Chapois, Mademoiselle Madeleine Drion du Chapois, Mademoiselle Gisèle Drion du Chapois et Mademoiselle Marie Drion du Chapois toutes quatre à Aye, Madame Isabelle Drion du Chapois épouse de Monsieur Edmond della Faille de Leverghem à Rochefort, Monsieur Michel Drion du Chapois à Lustin, Madame Agnes Drion du Chapois, épouse de Monsieur Adrien t' Kint de Roodebeke à Etterbeek, Madame Bernadette Drion du Chapois, épouse de Monsieur Hervé de Meester de Betzenbroeck à Bomal, Madame Geneviève Drion du Chapois épouse de Monsieur Etienne t' Kint de Roodebeke à Woluwé Saint Pierre Madame Cecile Drion du Chapois, épouse de Monsieur Bernard de Meester de Ravestein à Hombeck, Madame Eveline Drion du Chapois épouse de Monsieur Joseph de Giey à Bomal et Madame Ghislaine Drion du Chapois épouse de Monsieur Hervé d'Huabt à Ixelles

suivant procès verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Jean Pierre Jacobs à Bruxelles en date du treize novembre mil neuf cent soixante trois, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le vingt trois décembre suivant, volume 4.376 numéro 14.

Ceci étant exposé, le comparant nous déclare avoir rédigé comme suit :

LE CAHIER DE CO PROPRIETE ET STATUT IMMOBILIER DE LA RESIDENCE SITUEE A WESTENDE, AVENUE DE L'ETE, DENOMMEE "R E S I D E N C E L O N G C H A M P S ".

EXPOSE GENERAL.

Article un :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante sept bis, paragraphe un du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) le comparant a établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, la destination et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Article deux :

Il est arrêté en outre pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Article trois :

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

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

Article quatre : Surface et délimitation de la propriété.

Le terrain en indivision, soit le sol des bâtiments et de la cour intérieure, présente un développement de façade d'environ treize mètres trente sept centimètres sur une profondeur d'environ dix neuf mètres quarante deux centimètres couvrant une superficie d'environ deux cent soixante trois mètres carrés.

Le terrain est connu au cadastre section A partie du numéro 1-H/13.

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

Les tenants et aboutissants de la résidence sont :

- du nord : la rangée des garages.
- de l'est : la résidence Marly
- du sud : l'avenue de l'Eté et
- de l'ouest : Jacques Stroobants-Meulder à Evere et Alfons Reniers-Hostijn à Torhout.

Article cinq : Composition de l'immeuble.

Selon les plans ci-joints la résidence Longchamps comporte : les sous-sols, le rez de chaussée, cinq étages, la toiture est en plat forme et la cabine abritant le mécanisme de l'ascenseur est en superstructure.

Les propriétés privées de la résidence sont :

- au rez de chaussée : cinq garages
- au premier, deuxième, troisième et quatrième étage : à chacun des étages : deux appartements et un studio
- au cinquième étage : deux appartements.

5

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.
=====

A. LES SOUS SOLS.

Le niveau sous-sols comporte un local commun réservé à l'emplacement des compteurs tant particuliers que communs ainsi qu'un local commun servant à l'emplacement de l'installation éventuelle de chauffage collectif.

B. LE REZ DE CHAUSSEE.

Les propriétés privées au rez de chaussée sont : cinq garages.

Chaque garage comporte la propriété privative du local en question et du volet et de sa grande porte.

Les parties communes sont :

1. le porche, la porte d'entrée, l'entrée, le hall, les escaliers et la cage d'escalier, l'ascenseur.
2. Le réduit commun accessible par la cour et le hall d'entrée.
3. le passage vers la cour dont question ci-après et enfin la cour dont le statut sera déterminé ci-après.

C. LE PREMIER , DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE.

Chaque étage comporte trois propriétés privées et des parties communes qui sont :

le palier, l'escalier et la cage d'escalier, l'ascenseur.

Les propriétés privées à chaque étage sont : un appartement à chaque extrémité et un studio au centre.

- Les appartements peuvent être décrits comme suit : la porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé au centre le W.C. , la salle de bains et la cuisine aérés par un aéra, le living room en ~~face~~ et enfin les deux chambres à coucher dont une avec terrasse et réduit donnant sur la cour.

6.

Les studio's peuvent être décrits comme suit : la porte palière reliant le studio au palier commun, le hall privé, le cabinet de toilette, la cuisine et enfin le studio proprement dit donnant sur l'avenue de l'Eté.

D. LE CINQUIEME ETAGE.

Le hinquième étage est construit en recul de façon qu'une terrasse privée se forme à l'avenue de l'Eté.

Le dit étage ne comporte que deux appartements privés de composition identique, et les parties communes qui sont : le palier, l'escalier, la cage d'escalier et l'ascenseur

Chaque appartement peut être décrit comme suit : la porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé, au centre le W.C. et la salle de bains aérés par un aéra, le living room et la cuisine avec terrasse en façade et enfin les deux chambres à coucher dont une avec terrasse et réduit donnant sur la cour.

Chaque appartement aura en outre la jouissance à titre de servitude et de droit réel de la terrasse formée devant sa propriété privée et ce aux clauses et conditions stipulées ci après.

Article six : Numérotage.

Le numérotage des propriétés privées se fait comme suit :

au rez de chaussée :

- les garages numérotés de un à trois donnant sur l'avenue de l'Eté.
- les garages numéros huit et neuf donnant sur la cour intérieure.

Le numérotage se faisant de gauche à droite en regardant les façades en question.

aux étages :

En regardant la résidence de l'avenue de l'Eté, le numérotage des propriétés privées se fait d'une façon continue de gauche à droite.

Ainsi l'appartement à l'extrême gauche au premier étage est connu sous le numéro un, le studio ----- est connu sous le numéro deux, l'appartement à droite est connu sous le numéro trois .

Le numérotage continue de la même façon pour les étages suivants.

7

Article sept : Plans.

Les parties privées et les parties communes de la résidence sont décrites plus amplement sur les plans ci-joints dressés par l'architecte Emmanuel Gerard à Ostende, plans qui seront présentés à la formalité de l'enregistrement en annexe des présentes après avoir été signés Ne Varietur par le comparant et Nous Notaire.

Les dits plans sont :

- un plan donnant la façade principale ainsi que la coupe de la résidence.

- Un plan donnant la description des sous-sols, du rez de chaussée et des étages.

Les dits plans forment un ensemble avec le présent acte et le tout doit s'interpréter et se lire les uns en fonction des autres.

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

Article huit : Conditions spéciales, réserves et servitudes.

1. Il est toujours permis :

a. de modifier la distribution intérieure des propriétés privées.

b. de réunir en une seule propriété deux propriétés ou plusieurs se trouvant au même niveau.

c. d'incorporer une ou plusieurs pièces ou parties de pièces d'une propriété à la propriété voisine au même niveau.

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

d. après avoir effectué les modifications autorisées par les a.b.c. qui précèdent d'en revenir à la conception première qui est celle figurant aux plans ci annexés ou à toutes autres conceptions compatibles avec la technique du bâtiment et susceptibles de respecter la paisible jouissance à laquelle ont droit tous les occupants de l'immeuble.

e. de pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer un appartement avec la résidence contigue à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

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

2. Mes modifications ci dessus seront cependant soumises à l'assemblée générale chaque fois qu'elles comportent un changement ou transformation aussi minime soit elle à des parties communes ou à des parties privées, visibles de l'avenue ou de la cour. Les intéressés devront en tous cas se conformer aux prescriptions de l'article quinze ci-après.

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

4. Le comparant se réserve expressément le droit au prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté des murs latéraux et des murs de la cour.

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

La présente réserve ne peut avoir pour effet d'entraîner pour le comparant une responsabilité quelconque ou l'obligation de supporter aucune part dans les frais d'entretien, de conservation, de réparation, de protection ou de reconstruction des dits murs.

Les co propriétaires s'engagent à prêter gratuitement leur concours nécessaire pour opérer les cessions.

9
5. Le comparant aura le droit d'installer une installation de chauffage soit collective, soit individuelle et d'exécuter les travaux appropriés qui s'imposeront comme la construction de gaines, cheminées, etcaetera, et ce aussi bien dans les parties communes que dans les propriétés privées. Il en est de même pour l'installation d'eau chaude éventuelle.

Il aura le droit de passer par les parties privées et communes avec les tuyauteries, chûtes, gaines etcaetera.

Aux sous-sols de la résidence Longchamps se crée un local commun destiné à l'emplacement d'une installation de chauffage collective éventuelle.

Il est bien entendu que soit l'installation même, soit l'emplacement peuvent éventuellement servir pour les résidences Longchamps et Marly. Ceci étant stipulé à titre de servitude perpétuelle et sans indemnité, mais à charge de supporter en commun les frais s'y rapportant.

Commun

Le présent paragraphe n'est cependant applicable que si une installation de chauffage collective se construit, installation qui peut être indépendant par résidence ou devant les deux résidence.

6. Seul le comparant aux présentes a le droit de scinder une propriété en plusieurs propriétés.

7. Comme dit ci dessus, les appartements numéros treize et quatorze sont construits en recul de façon qu'une terrasse privée se forme devant les dites propriétés privées. La jouissance de la terrasse ainsi formée appartiendra aux propriétaires des propriétés ainsi construits en recul, et ce à titre de servitude et de droit réel.

Tous frais d'entretien et de réparation des dites terrasses resteront à charge de la collectivité de la même façon que la toiture, sauf le recours des copropriétaires en cas d'abus de droits.

il ne peut pas de séparation.

8. Les co propriétaires reconnaissent savoir que la résidence objet des présentes est gérée par les stipulations du cahier des charges de mil neuf cent cinquante quatre, dressé par le conseil d'administration de la société générale SOCIETE GENERALE FONCIERE ET INDUSTRIELLE, déposé au rang des minutes d'un notaire Muller-Vanisterbeek à Bruxelles suivant acte du onze janvier mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix huit janvier mil neuf cent cinquante quatre, volume 3.575 numéro 14, cahier des charges dont les propriétaires déclarent avoir parfaite connaissance et s'obliger comme de droit à leur pleine et entière exécution.

9. Statut de la cour.

Comme dit ci dessus, le terrain en indivision entre les propriétaires de la résidence, objet des présentes, comporte également le sol de la cour intérieure. Cependant la dite cour intérieure est conçue à former ensemble avec la cour intérieure de la résidence attenante Résidence Marly, une seule et même grande cour intérieure destinée uniquement à desservir les garages formés au rez de chaussée des résidences en question ainsi que la rangée des sept garages construits au fond des dites cours.

Cette destination détermine le statut définitif et immuable des dites cours, qui sont ainsi grevées des servitudes nécessaires pour permettre la jouissance normale en vu de la destination di dessus.

Il est ainsi stipulé à titre de servitude aussi bien en faveur qu'à charge de la cour de chacune des résidences ci dessus.

1. la défense de séparer ou de clôturer les cours des deux résidences.
2. Le droit de passage pour piétons et voitures sur chacune des cours en faveur de tous les garages énoncés ci dessus.
3. La défense d'ériger sur la cour des constructions quelconques ou d'y déposer quoique ce soit pouvant gêner ou rendre plus difficile, l'accès aux garages, défense de parquer ou stationner les voitures sur la cour ou dans le passage.
4. Défense de changer la destination de la cour ou de l'employer ou laisser servir pour des jeux, réunions ou des ventes.

La dite grande cour intérieure est reliée à l'avenue de l'Eté par un passage créé au rez de chaussée de la résidence Longchamps. Ce passage sera également grevé d'une servitude de passage pour piétons et voitures en faveur de tous les garages des deux résidences et de la rangée des garages dont question ci dessus. Les dites servitudes s'exerceront perpétuellement et sans indemnité.

Il est stipulé en outre :

1. Que tous les frais d'entretien et de réparation de la grande cour et de l'accès vers l'avenue de l'Eté sont à charge de tous les propriétaires des garages, qui en sont déservis chaque fois pour une part par garage.

~~Les dits travaux d'entretien et de réparation pourront être valablement décidés par la majorité des propriétaires intéressés à condition que tous ont été invité par lettre recommandée à la poste à donner leur avis sur les travaux projetés.~~

Les propriétaires des garages pourront désigner un gérant qui s'occupera des intérêts communs.

2. Que les frais d'entretien et de réparation des puits perdus déservant plusieurs propriétés seront à charge des propriétaires intéressés.

10. Concerne les garages.

1. Les constructions des garages numérotés de dix à seize ne peuvent être surélevées et il est défendu de faire servir la toiture comme terrasse, solarium ou base d'une nouvelle construction quelconque .

2. Les garages dont question sub un et les garages au rez de chaussée des résidences Longchamps et Marly ne peuvent changer de destination ; ils doivent servir uniquement à y garer une voiture de maître à l'exclusion de toute voiture de location. Ils peuvent aussi servir de réserve pour entreposer du mobilier ou des provisions appartenant à un propriétaire ou à un occupant d'un appartement dans une des résidences ci dessus.

Le comparant se réserve cependant le droit de modifier la destination des garages.

3. Il est défendu de procéder au point mort à des accélérations répét-ées du moteur.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leur appareils avertissears dans l'immeuble ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre , de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble:

Aucune voiture de location (taxi ou voiture de louage) aucune voiture de livraison, aucune voiture ou camion à l'usage commercial ne peut être garé dans l'immeuble, toutefois, un propriétaire ou un locataire d'appartement ou studio pourra garer dans l'immeuble une camionnette lui appartenant.

4. La couleur des volets ou des portes des garages donnant sur la cour doit être uniforme pour tous les garages. La majorité des propriétaires décidera à ce propos.

Toutes les stipulations ci dessus doivent être considérées comme des servitudes passives à charge. des garages au profit des résidences Longchamps et Marly

11. Monsieur Castien se réserve le droit de grever le passage et la cour d'une servitude de passage pour voitures et piétons au profit de toutes les propriétés attenantes ou certains d'entre elles et de toutes constructions y érigées ou à ériger

La dite servitude si elle est consentie s'exercera perpétuellement et sans indemnité.

Pour autant que besoin, Monsieur Castien reçoit mandat de tous les acquéreurs pour déterminer les modalités de l'exercice de la dite servitude de passage éventuel.

12. Chacune des propriétés privées de la résidence sera vendue avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont elle pourrait être avantagée ou grevée, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls sans intervention du vendeur, ni recours contre lui et sans que cette énonciation puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'ils ne justifieraient par titre régulier et non prescrit.

Pource qui concerne les modifications prévues par le présent article huit, le comparant n'aura nullement besoin du consentement des autres propriétaires, même si les dites modifications comportent des changements aux parties communes.

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

SECTION UN : CO PROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article neuf :

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

Les appartements, studio's et garages seront dénommés "propriétés privées".

Article dix :

Les parties communes sont divisées en MILLE/MILLIEMES réparties comme suit :

rez de chaussée :

garage numéro un : seize/millièmes	
garage numéro deux : seize/millièmes	
garage numéro trois : seize/millièmes	
garage numéro huit : seize/millièmes	
garage numéro <u>neuf</u> : seize/millièmes	80 { 16/1.000 ièmes
	16/1.000 ièmes
	16/1.000 ièmes
	16/1.000 ièmes
	16/1.000 ièmes

premier étage :

appartement numéro un : septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes
studio numéro deux : quarante/millièmes	40/1.000 ièmes
appartement numéro trois/septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes

deuxième étage :

appartement numéro quatre : septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes
studio numéro cinq : quarante/millièmes	40/1.000 ièmes
appartement numéro six : septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes

troisième étage :

appartement numéro sept : septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes
studio numéro huit : quarante/millièmes	40/1.000 ièmes
appartement numéro neuf : septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes

quatrième étage :

appartement numéro dix : septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes
studio numéro onze : quarante/millièmes	40/1.000 ièmes
appartement numéro douze : septante cinq/millièmes	75/1.000 ièmes

cinquième étage :
 appartement numéro treize : quatre vingt/millièmes 80/1.000
 appartement numéro quatorze : quatre vingt/millièmes 80/1.000
 Total MILLE/MILLIEMES 1.000/1.000
 =====

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

La ventilation des quotités de propriété des choses communes telle qu'elle est établie ci dessus ne peut être modifiée quelles que soient les variations subies par la valeur respective des propriétés, notamment à la suite de transformation ou de modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, que par une décision de l'assemblée générale des co propriétaires de l'immeuble, décision prise à l'unanimité des intéressés.

Article onze : Choses communes.

Les parties communes de l'immeuble sont les suivantes :

- a. le terrain comme décrit ci dessus.
- b. les fondations, les gros murs de façade, de pignon ou de refend, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines.
- c. l'assature en béton.
- d. les trottoirs.
- e. les coffres, gaines et têtes de cheminées.
- f. la toiture et ses corniches.
- g. les gouttières de toiture, les descentes des eaux pluviales, les descentes des eaux ménagères, des eaux de salle de bains, les chutes sanitaires, et la ventilation de ces dispositifs d'évacuation (sauf les parties de ces conduites affectées à l'usage particulier d'une propriété)
- h. les ornements de façade, à l'exception des gardes corps, balustrades, barres d'appui des balcons ou fenêtres ni les persiennes et volets et leurs accessoires.
- i. les raccordements aux distributions d'eau, de gaz et d'électricité à partir de l'avenue jusqu'au compteur particulier, le local commun aux sous-sols réservé à l'emplacement des compteurs.
- j. le local aux sous-sols servant de chaufferie, éventuellement l'installation de chauffage central collectif et d'eau chaude

- ainsi que tous les accessoires comme les chaudières, les brûleurs, les boilers, les vannes, les thermostats, les colonnes montantes avec leur retour, le réservoir par mazout et autres combustibles etcaetera, sauf les parties destinées exclusivement à l'usage d'une propriété privée comme décrit ci-après.
- k. le porche, la porte d'entrée, l'entrée, et le hall au rez de chaussée.
- l. les escaliers et la cage d'escalier conduisant des sous-sols au cinquième étage ; les paliers à tous les étages.
- m. le réduit commun au rez de chaussée.
- n. les appareils d'éclairage, leurs accessoires et un compteur servant à l'éclairage des parties communes.
- o. l'installation éventuelle des vides poubelles avec leurs gaines et accessoires.
- p. l'ascenseur, son emplacement et tous ses accessoires ; la cage d'ascenseur depuis les sous-sols jusqu'à la toiture ; la cabine abritant le mécanisme de l'ascenseur.
- q. les aérés.
- r. l'ouvre porte.

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

En un mot sont parties communes toutes les parties qui sont rattachées comme parties intégrantes ou accessoires aux parties décrites ci dessus et tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif de l'un ou plusieurs co propriétaires ainsi que toutes les parties tenues comme communes par la loi ou les usages non contraires au présent acte.

Article douze : Propriétés privées.

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

- a. pour ce qui concerne les appartements et studio's.
- a. le revêtement de marche (parquets, planchers, dallages etcaetera.
- b. les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs enduits et revêtements.
- c. la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les propriétés.
- d. les fenêtres donnant sur l'avenue ou sur la cour avec leurs volets et persiennes et leurs gardes corps.
- e. les portes palières.
- f. toutes les canalisations intérieures de la propriété, si

elles ne servent qu'à l'usage de la propriété, le prolongement dans les parties communes de ces canalisations jusque et y compris le compteur, éventuellement l'installation de chauffage individuel.

- g. les installations sanitaires, les éviers, les placards, les armoires, les penderies etcaetera.
- h. les plafonds attachés aux solives ou hourdis.
- i. la boîte aux lettres à l'entrée.
- j. les balcons ou terrasses avec leur réduit.
- k. éventuellement les tuyauteries horizontales des installations de chauffage central collectif, depuis leur départ de la colonne principale jusqu'à l'arrivée à la colonne de retour, ainsi que les radiateurs, les vannes, le circulateur, le compteur des calories, le thermostat de chambre etcaetera, le tout affecté à l'usage particulier d'un appartement ou studio.

b. pour ce qui concerne les garages.

- a. le revêtement de marche.
- b. le revêtement des murs et des plafonds.
- c. les portes ou volets avec leur mécanisme et accessoires.
- d. la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les propriétés privées.

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

- a. les sonneries aux portes d'entrée des propriétés privées.
- les plaque indicatrices des noms et professions des occupants.
- les compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité.

17

Article treize : abrogé.

Article quatorze : droits réels.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

L'Hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privée grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article quinze :

Chacun des co propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privée dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits et obligations des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure des locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations, et autres accidents et inconvénients qui en seraient les conséquences pour les parties communes et les propriétés privées des autres propriétaires.

Aucun travail même aux parties privées ne pourra être exécuté entre Pâques et le premier octobre. Tous les dégâts, détériorations et dommages qui pourraient résulter de ces travaux seront à charge exclusive de celui qui les fait exécuter et il sera obligé de tout remettre en état.

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

Article seize :

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix représentées à l'assemblée et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires de l'architecte seront à charge de celui qui fait exécuter les travaux. Rien de ce qui

18

concerne le style ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit des choses privées ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale des co propriétaires intéressés prise à l'unanimité des votants. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des propriétés privées, des fenêtres, balcons, gardes corps, persiennes, volets et de toutes autres parties visibles de l'avenue ou de la cour et eela même en ce qui concerne la peinture.

SECTDN DEUX : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article dix sept :

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

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

Article dix huit :

Il est fait appel par l'assemblée générale des co propriétaires au service d'un gérant choisi ou non parmi les co propriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Jusqu'à la première assemblée générale, la fonction sera exercée d'office par le comparant.

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

Article dix neuf :

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

Article vingt :

Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des parties communes, de garantir les services généraux de l'eau, gaz et électricité et chauffage central éventuel, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des co propriétaires, de répartir entre les

18

co propriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article vingt et un :

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence ces mesures sont prises par le gérant même à charge d'en rendre compte au plus tôt possible.

Article vingt deux :

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

Une provision sera remise au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale. Jusqu'à la première assemblée générale et pour la mise en marche de l'immeuble le comparant ou la personne indiquée par lui comme gérant provisoire fixe le montant de la provision à payer par les co propriétaires.

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

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

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

conseil de gérance

Article vingt trois : Recouvrement forcée des frais communs

1. A défaut par les co propriétaires de verser la provision réclamée par le gérant ou de couvrir ce dernier, de leurs quotes parts des dépenses communes dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressés sous pli recommandé, à la poste ou par porteur, le gérant dispose de moyens de contrainte repris au paragraphe deux ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du conseil de gérance ou du président, s'il n'y a pas de conseil de gérance.

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

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

a. Arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et chauffage éventuel du défaillant.

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

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

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

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

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

X Article vingt quatre :

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

SECTION TROIS : DES ASSEMBLEES GENERALES.

Article vingt cinq :

Les dispositions qui suivent régissent le mode de composition de convocation et de délibérations des assemblées générales des co propriétaires aussi bien en tant qu'elles concernent le statut de l'immeuble que le règlement d'ordre intérieur qui fera l'objet du chapitre trois ci-après.

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

Article vingt six :

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

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

Article vingt sept :

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

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

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours,

l'assemblée serait valablement convoquée par un des co propriétaires.

Article vingt huit :

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou remise aux propriétaires congre état émarginé par eux.

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

Article vingt neuf :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article trente :

L'assemblée générale se compose de tous les co propriétaires quelque soit le nombre de leurs quotités.

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

Nul ne peut représenter un co propriétaire, sauf le gérant ou un co propriétaire ayant mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

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

Dans les cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait à appartenir soit à des co propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nus proprié-

23

taires, tous devront être convoqués, mais ils devront désigner un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

En cas de cession d'une partie de l'immeuble, soit par décès soit entre vifs, toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par lettre recommandée ; seulement après l'exécution de ces formalités il fera partie de l'assemblée générale.

Article trente et un :

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

Article trente deux : Quorum.

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

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

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

Article trente trois : Majorité.

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

Article trente quatre :

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

Article trente cinq :

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

24

Article trente six :

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

SECTION QUATRE : DES CHARGES COMMUNES ET LEUR REPARTITION.

Les charges communes sont de façon générale les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des choses ou parties en indivision, les frais et consommations des installations communes, les frais d'administration, les frais d'achat et d'entretien du mobilier commun, les indemnités dues par la co propriété constituée en faut, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des co propriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

Sont également à charge de la collectivité et constituent des charges communes, les travaux de peinture extérieure des chassis, portes palières, les travaux de peintures des gardes corps, barres d'appui, volets, persiennes, volets ou portes des garages, et tout ce qui concerne l'aspect de l'immeuble même s'il s'agit des choses privées.

REPARTITION : REGLE GENERAL.
=====

Sauf ce qui sera dit ciaprès, chaque propriétaire contribue personnellement et proportionnellement aux parts qu'il possède dans les parties communes aux charges communes y compris les frais de peinture des choses privées dont le coût incombe à la collectivité comme dit ci dessus.

EXCEPTIONS.

Les propriétaires des garages ne devront pas intervenir dans les frais de nettoyage, de peinture et d'entretien de l'entrée, de l'escalier et de la cage d'escalier et des paliers déservant les appartements, ni dans les frais d'éclairage et de minuterie concernant les mêmes parties ci dessus, ni dans aucun frais concernant l'ascenseur et ses accessoires. Par frais d'ascenseur il y a lieu de comprendre tous frais y afférent comme entretien, réparation de toute nature, consommation assurances y relatives, même remplacement partiel ou total, transformation etcaetera.

D'autre part, les propriétaires des garages supporteront à eux seuls tous les frais d'entretien et de réparation de la cour et du passage.

Pour autant que les frais sont supportés par certains propriétaires, il est évident que seul ces derniers composeront l'assemblée générale compétente.

Les dépenses effectuées par le gérant provisoire seront présentées et arrêtées au plus tard lors de la première assemblée générale. Les dits dépenses et frais seront dus par les propriétaires selon la formule de répartition ci dessus et ce indépendamment de la date de leur acquisition pour autant qu'el le soit antérieure à la date de la dite assemblée générale.

A. E N T R E T I E N E T R E P A R A T I O N S.
=====

Article trente sept :

Les travaux d'entretien et de peintures des choses communes ainsi que des choses privées dont les frais sont à charge de la collectivité se feront aux époques fixées par l'assemblée générale des co propriétaires et sous la surveillance du gérant.

Article trente huit : Réparations.

Tous les travaux de réparation sont répartis en trois catégories.

a. Réparations urgentes.

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

b. Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par l'assemblées générales à la simple majorité.

26

c. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par les co propriétaires possédant ensemble au moins cinquante pour cent des quotités de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité de trois quarts des voix présentes ou représentées.

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

Article trente neuf :

Les co propriétaires devront donner accès par leur propriété privée pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes et même pour les réparations des parties privées qui ne seraient accessibles que par une propriété privée. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier mai au premier octobre. X

Article quarante :

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire. Une fois par an, le gérant fera procéder au ramonage de toutes les cheminées et ce aux frais de la collectivité, mais après avoir avisé les propriétaires de la date du ramonage. X

B. I M Ø O T S.

Article quarante et un :

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

C. A S S U R A N C E.

Article quarante deux :

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles que des choses communes sera faite à la même compagnie d'assurance pour tous les co propriétaires contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et des voisins et les recours réciproques entre les co-propriétaires, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La poliee doit comporter la renonciation au recours contre les co propriétaires occupant eux mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personns à leur service.

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

Une assurance sera contractée pour couvrir les responsabilités en cas d'accidents de travail pouvant survenir au personnel, employé pour l'entretien des parties communes.

Toutes les primes feront partie des charges communes remboursables dans la proportion de la co propriété.

Enfin une assurance spéciale sera souscrite pour couvrir les risques de l'emploi de l'ascenseur que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou un tiers étranger à l'immeuble.

Comme dit ci dessus, les primes de cette assurance seront à hcharge des propriétaires des propriétés privées aux étages.

Les copropriétaires sont tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires. Tous les contrats d'assurance seront conclus par le gérant au nom des co propriétaires suivant les directives données par l'assemblée générale.

Les acquéreurs seront tenus de continuer les contrats d'assurance conclus par le gérant provisoire ou le comparant aux présentes.

28

Chacun des co propriétaires aura droit à un exemplaire de la police d'assurance générale.

Tous les propriétaires sont tenus de faire assurer leurs meubles et mobilier à une compagnie de leur choix. A la première requête ils seront tenus de justifier l'existence du contrat et le paiement des primes.

Article quarante trois :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe et généralement pour toute cause personnelle à l'un des co propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article quarante quatre :

a. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b. Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est insuffisante pourront contracter une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes charges et primes. Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront seul le droit à l'excédent d'indemnité, qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

Article quarante cinq :

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

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

29

Article quarante six :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a. si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée pour la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera reconnu à charge de tous les co propriétaires proportionnellement à leurs quotités. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux co propriétaires au prorata de leurs parts.

b. Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des co propriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix représentées ou non. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquis des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des co propriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal en matière commerciale courriront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

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

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

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

D. R E S P O N S A B I L I T E C I V I L E E T
=====

A U T R E S C H A R G E S.
=====

Article quarante sept :

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

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

Constituent également des charges communes :

1. L'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes y compris la location du compteur général.
2. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention.
3. Les frais d'achat des poubelles et divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.
4. Les frais d'achat d'entretien et de réparation et de remplacement du mobilier commun.
5. Tous frais judiciaires et honoraires d'avocat exposés par la gérant.
6. En cas d'installation d'un système de chauffage collectif tous les frais tant de l'installation même que des consommations resteront à charge des propriétaires des propriétés qui en seront déservis. Quant aux consommations elles seront mesurées par des compteurs privés et remboursées dans cette mesure. Il en est de même pour la distribution d'eau chaude éventuelle.

SECTION CINQ : DESTINATION DES LOCAUX.

Article quarante huit :

1. Il ne pourra être exercé dans les propriétés privées aux étages aucun commerce d'une matière quelconque nécessitant un stock de marchandise ou un étalage ; cependant les lieux pourront être affectés à l'usage d'une profession libérale à l'exception des professeurs de gymnastique, de musique ou de danse donnant des leçons dans les propriétés privées.

2. Les garages servent en principe à garer une voiture automobile de maître servant au transport de personnes et à garer des motos avec ou sans side car. Ils peuvent aussi servir de réserve pour entreposer du mobilier ou des provisions appartenant à un propriétaire ou à un occupant d'une propriété de l'immeuble. Seuls les comparant aux présentes a le droit de changer la destination des garages.

CHAPITRE TROIS : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
=====

Article quarante neuf :

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

SECTION UN : ORDRE INTERIEUR.

Article cinquante :

Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra en conséquence jamais rien y être accroché ni déposé.

Les propriétaires ne pourront rien déposer sur les terrasses pouvant répandre de l'odeur ou gêner les autres co propriétaires ; il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etcetera.

Il est défendu de pendre du linge aux façades ou balcons à front de l'avenue ou de faire quoi que ce soit pouvant déparer l'aspect de l'immeuble.

Article cinquante et un :

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

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

Article cinquante deux :

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

S'il est fait usage de mazout, le réservoir sera placé à l'endroit et aux conditions fixées par le gérant.

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

Article cinquante trois :

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

Article cinquante quatre :

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

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

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

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

Article cinquante cinq :

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

Article cinquante six :

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

SECTION DEUX : MORALITE ET TRANQUILLITE.
-----;; -----

Article cinquante sept :

Les co propriétaires ou ayants droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jour en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service ou visiteurs ou animaux les cas échéants.

Les po propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins.

L'emploi de moteurs électriques est cependant autorisé pour le fonctionnement d'appareils de ménage et pour le chauffage.

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

L'usage de la T.S.F. de la télévision et de tout autre instrument de musique sera réglée de façon à ne pas incommoder les occupants des autres appartements ; à partir de onze heures

du soir à sept heures du matin, toute musique et tous bruits quelconques sont défendus. Un piano sera toujours munis d'un feutre pour marcher en sourdine. Une machine à écrire sera du type silencieux et posé sur un feutre.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront avoir que le combustibles se trouvant dans le réservoir normal de leur voiture. Ils ne pourront faire usage de leur appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Il est absolument interdit de stationner ou de parquer des voitures sur le passage ou sur la cour et d'y parquer quoique ce soit pouvant gêner ou rendre plus difficile l'accès aux garages.

Si nonobstant cette défense absolue une voiture serait parquée ou stationnée, auxdits endroits, le syndic est en droit de faire enlever la dite voiture contravenante par un garagiste tous frais de remorquage à charge du propriétaire en défaut.

Le passage et la cour ne peuvent servir que pour accéder aux garages et au local commun. Plus spécialement il est défendu d'y laisser jouer des enfants ou de les employer comme place de réunion, de jeu ou d'y procéder à des ventes etcetera.

Comme dit ci dessus , la cour et le passage peuvent être grevé d'une servitude de passage en faveur des propriétés attenantes.

L'ascenseur est accessible aux propriétaires ou locataires des propriétés privées aux étages et à leurs visiteurs.

L'ascenseur est interdit aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés. Le règlement éventuellement affiché dans l'ascenseur est obligatoire pour tous les usagers, Chacun répond à cet égard de la tenue de ses visiteurs, locataires, préposés ou fournisseurs.

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

SECTION TROIS : CHARGES COMMUNES ET PARTICULIERES.

Article cinquante huit :

Les frais de raccordement au réseau des téléphones sont entièrement à charge des propriétaires ou locataires qui prennent un abonnement. Si l'installation des postes privées nécessite le placement de fils téléphoniques le long des parties communes de l'immeuble, le projet de l'installation devra être soumis préalablement au gérant et être approuvé par lui.

La sonnerie du téléphone doit être placée de manière à ne pas importuner les occupants des propriétés voisines.

Il en sera de même si un propriétaire ou locataire désire installer un poste de télévision. Au cas où il existe une antenne ou amplificateur général, il devra payer sa part dans les frais d'acquisition, de fonctionnement et d'entretien de ces appareils proportionnellement au nombre de postes de T.V. y raccordés.

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

Article cinquante-neuf :

Le présent règlement est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs et sera inséré en entier dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de location ou autrement la jouissance des propriétés privées. Toutefois, si cette reproduction était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance du dit règlement par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur par tous leurs héritiers et successeurs à un titre quelconque indivisiblement tenus.

Article soixante :

En cas de désaccord entre un ou plusieurs copropriétaires et/ou le gérant au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale au degré de conciliation.

Au cas où le différent ne serait pas aplani par cette intervention, il sera soumis à l'arbitrage. L'arbitre sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Juge de Paix de Nieuport à moins d'accord sur le choix. Cet arbitre agira en amiable compositeur et sera dispensé des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.

Article soixante et un :

Les co propriétaires seront censés parfaitement connaître

a. les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre complétant les dispositions du code civil, relatives à la co propriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par le présent acte de base.

b. les avantages et les inconvénients résultant des conventions faites par le présent acte et les avantages et les inconvénients résultant de la co propriété.

L'assemblée générale des co-propriétaires commence à exister dès à présent ; elle peut se réunir et délibérer suivant les règles ci devant prévues pour prendre toutes décisions et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile aux intérêts communs.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Furnes ; à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu à la résidence.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, date et lieu de naissance du comparant sont en stricte conformité avec les énonciations en tête des présentes sur le vu des pièces exigées par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Nieuport.

Date comme ci dessus.

Et lecture faite, le comparant a signé cet acte avec Nous Notaire.

BEW n° 5.750 Overgeschreven ten
Ingeschreven
kantore van grondpanden te Kuurne
den 16 November 1904.
boek 4.471 n° 8 en ambshalve
Ingeschreven boek n°
Onderscrijven

VAN BECKHOUDT A.
Avenue de la Violette, 7
6900 - GREZ-DOICEAU
Tel. 016/91919

1.021/64

D.3.599



STUDIE

VAN

M^{ter} MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT

De 28 oktober 19

LE CAHIER DE CO PROPRIETE ET STATUT

IMMOBILIER DE LA RESIDENCE SITUÉE

WESTENDI, AVENUE DE L'ÉPILEPTIQUE

RESIDENCE "LONGCHAMPS"

Inscription te vernieuwen voor de



15.10.1980

400
92

TEN JARE NEGENTIENHONDERD TACHTIG

De dertig september

Voor Ons DIRK WERBROUCK, notaris te Mouscron (ex Dottignies)

ZIJN VERSCHENEN:

223
583

Mijnheer ANSELMUS JEROME CORNELIUS CAESEMAEKER, zaakwaarnemer, geboren te

Milveringem op vier oktobre negentienhonderd een en veertig, en zijn echtgenote
Mevrouw LUITGARDE LEONA SIMONNE COUCHEZ, regentès, geboren te Zarren op twee a-
pril negentienhonderd acht en dertig, samenwonende te Ingelmunster, Gentstraat,
nummer 2

413
179

Gehuwd onder het wettelijk huwelijksvermogenstelsel bij ontbreken van
huwelijkskontraakt.

Dewelke verklaart bij deze te verkopen onder de waarborg als naar rechte
en voor vrij en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire inschrijvingen
en schuldvorderingen,

AAN EN TEN VOORDELE VAN:

Mijnheer ANDRE ALFONS CORNELIUS COENNE veearts, -----
geboren te Bulskamp op twee en twintig december negentienhonderd negen en
dertig en zijn echtgenote Mevrouw NELLY GODELIEVA CORNELIA BLOMME, zonder
beroep, ----- GEBOREN te Sint Rijkers (bij Veurne) op negen en twintig
augustus negentienhonderd drie en veertig samen wonende te Roeselare-Rumbeke
Hoogstraat, II7

180

Gehuwd onder het beheer van aanwinsten ingevolge huwelijkskontraakt verleden
voor notaris J. Thevelin te Mesen de veertien oktober negentienhonderd vijf en
zestig.

Hier beiden aanwezig en aanvaardende

Het volgend onroerend goed

Hierna koper genoemd :

GEMEENTE MIDDELKERKE (WESTENDE)

een villa met afhangen, op en met grond gelegen Priorijlaan, 19, gekadastrereerd
sektie 1/F/48 met een oppervlakte van een are veertig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed hoort de verkopers toe om het aangekocht te hebben
jegens Jan Maurice Arthur Buysschaert echtgenoot van Marleen Devos te Wevelgem
Gullegem ingevolge akte op heden verleden voor de ondergetekende notaris.

Zelfde goed behoort Jan Buysschaert toe om het aangekocht te hebben voor
zijn huwelijk jegens André Pappyn zonder beroep en echtgenote Anna Huyzentruit

h

zonder beroep te Kortrijk blijkens akte verleden voor notaris M. Delodder te Rumbeke op zes en twintig november negentienhonderd zes en zeventig, overgeschreven op het kantoor van hypotheeken te Veurne op zeven december daarna boek 5907 nummer 25.

VOORWAARDEN

De koper neemt het verkochte goed aan op zijn last en gevaar en in zijn huidige staat met al zijne voor en nadelige erfdienstbaarheden en zonder waarborg aangaande de uitgedrukte grootte.

De koper zal de volle eigendom ne het genot van het goed hebben te rekener vanaf heden mits er de lasten van af te dragen.

De koper is gehouden alle bestaande verzekeringen, welke het verkochte goed tot voorwerp hebben over te nemen en ervoortaan de premien van te betalen en de polis voort te zetten, doch ingeval de koper deze polis niet zou willen voortzetten, zal hij dit niet moeten, maats hij zal de vergoeding verschuldigd in dit geval dragen ten ontlaste van de verkoper.

PRIJS

Deze verkoop werd toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van DRIE MILJOEN FRANK (3.000.000,-) waarvan EEN MILJOEN FRANK (1.000.000,-) vooraf gaandelijk aan deze. Het saldo zij TWEE MILJOEN FRANK (2.000.000,-) op heden per check WAARVAN KWIJTING mist inning.

De heer hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving dezer.

De kosten, rechten en erelonen dezer en hunner uitvoering zijn tot de koper last.

Ten uitvoer dezer doen partijen keus van woonst ten kantoor van Ons, notaris.

De koper erkent in het bezit gesteld te zijn geweest van de legendomstitel en kennis genomen te hebben van de erin bepaalde voorwaarden

BEMERKING

Verkoper verklaart dat in voordeel van de garage en van de bijbehorende Villa "Le Guy" bij deze verkocht, door heer Castelain eeuwigdurend een recht van doorgang verleend werd over de gemene koer der residences "Longchamp en Marly" Zomerlaan te Westende, zoals blijkt uit een verklaring in datum van drie november negentienhonderd vijfen zestig welke aangehecht aan een akte op heden verleden voor de notaris Maertens te Kortrijk.