

27 16 / 1973

N^o Lacroix
Am. B. 11/10/88



ETUDE
DU NOTAIRE

STUDIE
VAN DE NOTARIS

Maurice QUAGHEBEUR

Dépositaire des minutes de M^{re} Jean De Wynter

Depositaris der minuten van M^{ter} Jean De Wynter

OSTENDE

OOSTENDE

L'an mil neuf cent septante-trois, le vingt sept juin.
Par devant nous Maître Maurice Quaghebeur, Notaire à
Ostende.

Ont comparu :

La société de Personnes à Responsabilité limitée "ENTREPRISES PAUWELS ET VEREECKE" ayant son siège à Middelkerke, Joseph Casselaan, numéro 7.

Constituée suivant acte passé par devant le notaire Alphonse Lacourt à Ostende le vingt six juin mil neuf cent cinquante et un, publié aux moniteur Belge (dans les Annexes) le vingt et un juillet mil neuf cent cinquante et un sous le numéro 17.308.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par devant le notaire Johan Lahaye à Ostende le vingt février mil neuf cent septante trois, publié aux annexes du Moniteur Belge le quinze mars mil neuf cent septante trois sous le numéro 585-12.

Ici représenté par Monsieur Georges VEREECKE, Administrateur de société, demeurant à Middelkerke, Avenue Joseph Casse numéro 7.

Elu dans sa fonction d'administrateur délégué dans l'acte de constitution préindiqué en confirmé dans cette fonction lors du dernier changement de statuts.

Ci-après dénommée "le comparant".

Le comparant nous expose et demande acte de ce qui suit :
La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Pauwels et Vereecke" est propriétaire de :
Commune de Middelkerke

1) Une villa dénommée "Les Cyclamens" avec dépendances sise et située Priorylaan numéro 3, connue au cadastre dans la section B numéro 595/Z-9, ayant une superficie d'après titre et cadastre de cent dix-sept mètres carrés.

Tenant ou ayant tenue du nord et de l'est Monsieur Georges Englebert-Rasquinet à Liège, du Sud à la société "Entreprises Pauwels et Vereecke" et de l'ouest à l'avenue du Prieuré.

2) Une villa dénommée "Les Bleuets" avec dépendances si-
se et située avenue du Prieuré numéro 4, connue au
cadastre dans la section B numéro 595/L-11, ayant une
superficie d'après titre et cadastre de cent et huit
mètres carrés.

Tenant ou ayant tenue du nord à la société "Entrepri-
ses Pauwels et Vereecke" à Middelkerke, de l'est à
Monsieur Georges Englebert - Rasquinet à Liège, du
Sud à Monsieur Gerard Leyseele - Desmet et enfants à
Gand et de l'ouest à l'avenue du Prieuré.

Origine de propriété.

1. Le bien immobilier, dénommé anciennement "Villa Les
Cyclames" situé à Middelkerke, Priorylaan, numéro 3
appartenait à la communauté d'acquêts ayant existé
entre Monsieur Victor Vermast et son épouse Madame
Simonne Verdonck de Gand pour l'avoir acquis envers
Monsieur Louis Romchet à Tirlemont par acte passé par
devant le notaire Rosseeuw de Tirlement le vingt deux
septembre mil neuf cent vingt sept.

Monsieur Victor Vermast, de son vivant avocat à Gand
est décédé le vingt trois novembre mil neuf cent cin-
quante sept légant à son épouse survivante Madame
Simonna Verdonck prénommée la quotité disponible de
sa succession en vertu de son testament olographe en
date du trois novembre mil neuf cent vingt et un, dé-
posé au rang des minutes du Notaire Edmond Troch à
Gand le vingt sept décembre mil neuf cent cinquante
sept et laissant pour héritiers réservataires ses trois
enfants, savoir , a) Monsieur Yvan Vermast , b) Ma-
dame Huguette Vermast, épouse de Monsieur Georges
Huysmans, industriel à Wilrijk , c) Madame Nadine Ver-
mast, épouse de Monsieur Jean De Clercq, employé à
Gand.

Les dames Huguette et Nadine Vermast ont cédé leur
droit dans le dit bien à leur mère Madame Simonne Ver-
donck prénommée, en vertu d'un acte passé par devant
le Notaire Edmond Troch à Gand le dix huit février mil
neuf cent cinquante neuf.

Madame Simonne Verdonck, veuve de Monsieur Victor Vermast a vendu ses droits dans le dit bien à Monsieur Yvan Vermast ici prénommé, en vertu d'un acte passé par devant le notaire Edmond Troch à Gand en date du dix huit février mil neuf cent cinquante neuf, transcrit au Bureau des Hypothèques de Furnes le trois mars mil neuf cent cinquante neuf volume 3941 numéro 1. Monsieur Yvan Vermast et son épouse Madame Marcelle Huberte Colette Thonnard, sans profession ont vendu le bien prédécrit à la société Pauwels et Vereecke à Middelkerke, vendeur prénommé par acte passé par devant les notaires Maurice Quaghebeur et Ignace Muylle à Ostende et Middelkerke le dix huit juin mil neuf cent soixante quatre, transcrit au Bureau des Hypothèques de Furnes le treize juillet suivant volume 4433 numéro 27.

- 2) Le bien immobilier, dénommé anciennement "Villa les Bleuets" situé à Middelkerke, Priorylaan numéro 4 appartenait à Monsieur Astère Gevaert pour l'avoir acquis par acte passé par devant le notaire Lingier à Alveringem le vingt et un octobre mil neuf cent vingt sept transcrit au Bureau des Hypothèques de Furnes le vingt sept octobre mil neuf cent vingt sept volume 2210 numéro 20.

Monsieur Astère Gevaert est décédé le vingt février mil neuf cent quarante trois à Deinze, et Monsieur Leon Gevaert hérita le bien prédécrit.

Monsieur Léon Eduard Maria Gevaert est décédé à Deinze le six novembre mil neuf cent cinquante neuf et son épouse Madame Clara Rosalia Hortensia Bultynck est aussi décédée sans avoir pris des dispositions testamentaires, à Deinze le trente juin mil neuf cent cinquante huit, laissant pour seul héritiers réservataires ses enfants à savoir 1- Madame Antoinette Coralie Leonie Gevaert sans profession, épouse de Monsieur Willy Jan Bracke industriel, demeurant à Gand et 2- Monsieur Jan Gustaaf Astère Gevaert, industriel demeurant à Bachte Maria Leerne.

Le bien prédécrit appartenait à Madame Antoinette Gevaert pour l'avoir acquis envers son frère Monsieur Jan Gevaert en vertu d'un acte de partage passé par devant le notaire Henri Voet à Deinze le vingt-sept janvier mil neuf cent soixante et un, transcrit au Bureau des Hypothèques de Furnes le dix mars mil neuf cent soixante et un volume 4107 numéro 21.

Cette dernière a vendu le bien prédécrit à la Société Pauwels et Vereecke à Middelkerke par acte passé par devant le notaire Maurice Quaghebeur à Ostende à l'intervention du notaire de Schaepmeester à Aalbeke le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante huit, transcrit au Bureau des Hypothèques de Furnes le sept février mil neuf cent soixante huit volume 4812 numéro 16.

Résidence Santos.

Le comparant a l'intention d'ériger sur ces deux terrains un immeuble à appartements multiples, dont les privatifs 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 copropriété et indivision forcée à tous les copropriétaires, et ce pour la fraction indiquée ci-après.

Lequel immeuble sera dénommé "Résidence Santos" et sera composé de :

Au sous sol : les caves.

Au rez-de-chaussée : un grand magasin.

Du premier au neuvième étage inclus : à chacun de ces étages, deux appartements et un studio.

Au dixième étage (technique) : deux appartements.

Le comparant a l'intention de vendre les diverses propriétés privatives soit avant construction, soit en cours de construction, soit achevées.

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 le compte des acquéreurs d'une propriété sur plan.

Pour autant que de besoin, chaque acquéreur en sa qualité de copropriétaire 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, à l'exception toutefois des parties privatives, dont il s'est réservé la propriété à titre d'accession.

Après cet exposé, le comparant nous a requis de dresser acte :

- de soumettre dès à présent, et de sa volonté, la résidence à construire au régime spécial prévu par l'article cinq cent septante-sept bis du Code Civil ; il en résulte qu'à partir de la première vente ou cession, la résidence en question, sera divisée en :
d'une part des choses privées faisant l'objet d'un droit de propriété privative et exclusive et d'autre part des choses ou parties communes appartenant aux propriétaires des privatifs en copropriété et indivision forcée.
- du règlement ci-après, qu'il a établi en vue de déterminer les droits et obligations de tous les propriétaires. Ledit règlement sera la loi commune à laquelle tous les propriétaires devront se conformer tant actuellement que dans l'avenir.

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 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.

Après cet exposé, le comparant nous déclare ce qui suit :

Règlement de copropriété et statut réel de l'immeuble.

Exposé général.

Article un : Définition et portée.

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 apposable aux tiers que par la transcription.

Article deux : Règlement d'ordre intérieur.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Article trois : Règlement de copropriété.

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

Chapitre un : Exposé préliminaire.

Article quatre : superficie et délimitation de la propriété.

Comme exposé précédemment, le terrain deviendra commun à tous les copropriétaires futurs de la Résidence Santos. La superficie s'élève à deux cent vingt-cinq mètres carrés. La superficie du terrain en indivision n'est pas garantie.

La différence en plus ou en moins, qui pourrait exister avec la mesure réelle, fût-elle de plus d'un vingtième sera au profit ou à la perte des copropriétaires.

Article cinq : numérotage.

Les privatifs de la résidence Santos seront classés en trois types, désignés respectivement par la lettre A, B ou C.

Au sous-sol : les caves privées.

Au rez-de-chaussée : un local ou magasin.

Du premier au neuvième étage inclus :

Les appartements A et C, et les studios B.

En outre, à la lettre du privatif il est adjoint un numéro qui en indique l'étage.

Dixième étage technique : les appartements A/10 et C/10.

Article six : composition de l'immeuble.

La Résidence Santos comporte :

1) le niveau du sous-sol comporte.

Comme parties privatives :

- la cave réservée au chauffage central au moyen de mazout, deux grandes caves réunies au moyen d'un escalier privé aux locaux situés au rez-de-chaussée.

Les installations sanitaires avec vestiaire, réunies au moyen d'un escalier privé particulier aux locaux situés au rez-de-chaussée.

- deux caves privées.

Comme parties communes :

- la cage d'escaliers avec l'escalier, l'ascenseur, un local réservé aux compteurs, le local des ordures.

2) le niveau du rez-de-chaussée comporte.

Comme parties privatives :

Un local destiné éventuellement pour faire le commerce comprenant :

un grand local à front de l'avenue du Prieuré, avec porte d'entrée et escalier privé sortant des les installations sanitaires au sous-sol, arrière-local avec

escalier privé sortant au sous-sol, et un réduit donnant sur la cour d'intérieur.

Comme parties communes :

L'ascenseur et la cage d'escaliers, vestibule et le hall d'entrée.

3) Au niveau du premier au neuvième étages inclus.

A chacun de ces étages les privatifs sont identiques, suivant leur type.

Comme parties privatives.

a) l'appartement type A :

étant l'appartement situé du côté gauche de l'immeuble vu de la rue, se composant de :

hall d'entrée avec vestiaire, W.C., cuisine, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, tous deux donnant sur l'arrière du bâtiment et le living avec terrasse donnant sur l'avenue du Prieuré.

b) le studio type B :

étant le studio situé au milieu de l'immeuble, vu de la rue, se composant de :

hall d'entrée, W.C., salle de bains, cuisine et le living avec terrasse donnant sur l'avenue du Prieuré.

c) l'appartement type C :

étant l'appartement situé du côté droit de l'immeuble, vu de la rue, se composant de :

hall d'entrée avec vestiaire, W.C., cuisine, salle de bains, deux chambres à coucher, dont une avec terrasse, tous deux donnant sur l'arrière du bâtiment et le living avec terrasse donnant sur l'avenue du Prieuré.

Comme parties communes :

L'ascenseur et l'escalier avec la cage d'escalier.

4) Au niveau du dixième étage (technique).

Comme parties privatives :

1) l'appartement type A/10 :

étant l'appartement situé du côté gauche de l'immeuble

ble, vu de la rue, se composant de :
hall d'entrée, W.C., salle de bains, cuisine, une chambre à coucher donnant sur l'arrière du bâtiment et le living avec terrasse donnant sur l'avenue du Prieuré.

- 2) l'appartement type C/10 :
étant l'appartement situé du côté droit de l'immeuble, vu de la rue, se composant de :
hall d'entrée, W.C., salle de bains, cuisine, une chambre à coucher donnant sur l'arrière du bâtiment et le living avec terrasse donnant sur l'avenue du Prieuré.

Comme parties communes :

L'ascenseur, l'escalier et la cage d'escalier.

5) Au dessus du toit.

Le toit plat avec la superstructure des cheminées et aéras.

Article sept : Plans.

La Résidence Santos figure sur quatre plans, dressés par l'architecte Maurice De Nève, avenue du Soleil 42 à Middelkerke (Westende) qui seront présentés en annexe des présentes, à la formalité de l'enregistrement après avoir été signés "ne varietur" par le comparant et le notaire.

Le premier plan donne le dessin du rez-de-chaussée de l'implantation, de la façade et le plan des étages.

Le deuxième plan donne le dessin du sous-sol, actuellement non valable, le dessin de la coupe longitudinale et la façade de derrière.

Le troisième plan donne le dessin de la nouvelle division du sous-sol.

Le quatrième plan donne le dessin du dixième étage technique.

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.

En cas de désaccord entre ces différents documents, la description de l'immeuble est déterminante.

Article huit : conditions spéciales, réserves et servitudes.

I. Il est toujours permis :

- a. de modifier la distribution intérieure des propriétés.
- 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 privée à la propriété voisine du même niveau.
- d. de réunir par un escalier privé, deux appartements ou privatifs se touchant par le plafond et le plancher pour former ainsi des appartements "duplex". Dans ces cas, la totalité des quote-parts dans les parties communes des propriétés ainsi modifiées restera inchangée, mais les quote-parts respectives de chaque propriété ainsi modifiée seront diminuées ou majorées de commun accord entre parties et ce en tenant compte de la superficie modifiée.
- e. Après avoir effectué les modifications autorisées qui précèdent d'en revenir à la conception première qui est celle figurant aux plans ci-annexés ou à toutes autres conceptions compatibles de respecter la paisible jouissance à laquelle ont droit tous les occupants de la résidence.
- f. Si les modifications ci-dessus comportent un changement ou transformation aussi minimes soient-ils à des parties communes, les plans devront être soumis à l'approbation de l'assemblée générale qui décidera à la simple majorité ; l'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. Les mêmes autorisations pourront être données à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion. Tous les travaux devront être exécutés en utilisant les procédés techniques, les plus appropriés en vue d'éviter de troubler dans la mesure du possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

2. le comparant a le droit d'apporter des 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 à bâtir, ou destinées d'après l'avis de l'architecte de l'immeuble à améliorer les parties communes ou l'efficacité des appareillages communs et enfin celles que le constructeur jugerait nécessaires ou utiles en cours de construction conformément aux conceptions du constructeur qui est seul juge en la matière, même s'il devait en résulter des modifications aux parties communes et privatives.

Entre autres, et à titre exemplatif, le comparant pourra modifier les plans en fonction des résultats de l'étude béton.

Le comparant se réserve le droit d'apporter, pendant toute la période de la construction et de la vente, des modifications à la perspective de l'immeuble, sans que les copropriétaires peuvent s'y opposer.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra exercer de recours quant à la construction, l'emplacement ou le volume des colonnes et poutres en béton. Plus spécialement la forme, la superficie et même l'emplacement exact des locaux, des privatifs et du sous-sol se fera en fonction des résultats de l'étude du béton et aucune réclamation ne pourra être élevée à ce propos des incidences des gaines ou tuyauteries qui y passeraient.

3. Le comparant se réserve le droit quant au prix de la cession de la mitoyenneté des murs et façades latéraux.

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.

Il signera les actes et procès-verbaux de cession des mitoyennetés au nom des copropriétaires.

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

4. Le constructeur se réserve le droit d'installer le chauffage central et d'exécuter les travaux nécessaires comme la construction de gaines, cheminées etc.. et cela aussi bien dans les parties communes que dans les parties privatives. Il en est de même pour l'installation d'eau chaude.

Le constructeur a le droit de mettre les gaines, tuyauteries, tuyaux de descente, colonnes en béton et autres, dans les parties privatives et communes même si cela aurait comme conséquence que la superficie utile en serait diminuée.

Le comparant est seul juge pour décider de l'installation et de l'emplacement exact des réservoirs à combustibles et des tuyauteries qui doivent les alimenter et ce tant dans les parties privatives que communes.

Il est bien entendu que les copropriétaires n'auront pas accès à la chaufferie ; le dit accès est réservé au syndic ou à la personne délégué par lui et à la personne chargée des dépannages ou de l'entretien et au comparant.

5. Seul le comparant a le droit de scinder un ou plusieurs privatifs.
6. Le comparant se réserve le droit de construire en recul les appartements du dixième étage.
La jouissance des terrasses ainsi formées appartiendra aux propriétaires des appartements construits en recul et ce à titre de servitude et de droit réel.
L'accès à la toiture est interdit.

7. Il est stipulé à titre de servitude en faveur et à charge de chaque privatif, que les poulies de déménagement, crochets et autres accessoires nécessaires ou utiles, pourront être placés aux corniches, balcons ou terrasses et façades en vue des déménagements et emménagements du mobilier et des meubles.

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

9. Entrée en jouissance.
Afin d'éviter les dégâts et inconvénients résultant d'une occupation prématurée, les acquéreurs, s'interdisent de prendre possession de leur privatif avant la terminaison totale du parachèvement tant des choses privées que des choses communes de l'immeuble. Par prendre possession, il y a lieu d'entendre non seulement l'occupation directe, mais également le fait d'amener le mobilier ou d'envoyer les ouvriers pour exécuter les peintures ou décorations ou même le fait de prendre ou de faire prendre la clé.
Il est cependant bien entendu que le comparant ou son mandataire a le droit d'accorder aux acquéreurs une occupation provisoire de leur privatif, mais alors le dit propriétaire sera seul responsable pour son privatif, il prendra automatiquement à sa charge toutes dégradations ou dégâts qui y pourraient être occasionnés et supportera tous les inconvénients dus à une occupation prématurée.
D'autre part, cette occupation provisoire ne peut empêcher en aucun cas la continuation normale des travaux de parachèvement.

10. Pour ce qui concerne les modifications prévues par le présent article sept, le comparant précité n'aura nullement besoin du consentement des autres propriétaires.

Certificat d'identité.

Le notaire soussigné certifie, au vue des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance du comparant.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes le comparant déclare élire domicile en l'étude du notaire soussigné.

Dispense d'inscription.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une copie des présentes.

Dont acte.

Fait et passé à Ostende.

Date que dessus.

Lecture faite, le comparant, représenté comme dit ci-dessus, a signé ensemble avec nous, Notaire.

Chapitre deux : statut de l'immeuble.

Section un : copropriété et propriété privative.

Article huit bis.

L'immeuble comporte des parties privées dont les propriétaires auront la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété appartient aux propriétaires pour la fraction déterminée ci-après.

Les appartements sont dénommés "privatifs".

Article neuf : répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en dix mille/ dix millièmes, subdivisées comme suit :

Au rez-de-chaussée :

Le privatif destiné pour commerce avec ses caves au sous-sol : quatre cent cinquante-cinq/dix millièmes 455/10.000

Du premier au neuvième étage inclus:

l'appartement type A, trois cent septante-cinq/dix millièmes soit pour les neuf : trois mille trois cent septante-cinq/dix millièmes 3.375/10.000

le studio type B, deux cent cinquante/dix millièmes soit pour les neuf : deux mille deux cent cinquante/dix millièmes. 2.250/10.000

l'appartement type C, trois cent soixante/dix millièmes soit pour les neuf : trois mille deux cent quarante/dix millièmes 3.240/10.000

Au dixième étage :

l'appartement type A/10, trois cent quarante/dix millièmes 340/10.000

l'appartement type C/10, trois cent quarante/dix millièmes 340/10.000

En total : dix mille/dix millièmes 10.000/10.000
=====

Les dix millièmes ont été calculés sur la base de dix étages et un étage technique.

Comme dit ci-dessus, la répartition des parties communes entre deux propriétés adjacentes ou situées l'un au-dessus ou au-dessous de l'autre sera révisée, si en application de l'article huit deux privatifs sont bombinés ou une partie d'un privatif est incorporée dans la propriété voisine, en tenant compte de la superficie ainsi modifiée.

La ventilation des parties communes telle qu'établie ci-dessus ne pourra jamais être modifiée quelles que soient les variations subies par les valeurs respectives des parties privatives par suite de transformations ou de modifications, qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article dix : parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont les suivantes :

1. Le terrain comme décrit ci-dessus.
2. Les fondations, les gros murs de façade, de pignon ou de refend, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines.
3. L'ossature en béton.
4. Les trottoirs.
5. Les coffres, gaines et têtes de cheminées.
6. Les toitures et leurs corniches.
7. 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).
8. Les ornements de façade (à l'exception des garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons ou fenêtres, des persiennes et volets et leurs accessoires).
9. Les raccordements aux distributions d'eau, de gaz et d'électricité à partir de la rue jusqu'au compteur particulier.
10. Les appareils d'éclairage, leurs accessoires et les

compteurs servant à l'éclairage des parties communes.

11. Les rampes d'accès, les dégagements et papiers à tous les niveaux.
12. Les escaliers et les cages d'escaliers, les ascenseurs leur cage et les mécanismes.
13. Les aéras.
14. Les ouvre-portes.
15. Les installations de vide-poubelles.

L'énonciation 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 particulier d'un seul ou plusieurs copropriétaires ainsi que toutes les parties réputées communes par la loi ou les usages non contraires au présent acte.

Article onze : propriétés privées.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des locaux privés à l'exception des parties communes notamment :

- a) le revêtement de marche-parquets, planchers, dallages etc...
- b) les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs entraits et revêtements.
- c) la mitoyenneté des cloisons séparant entre elles les propriétés.
- d) les fenêtres avec leurs volets et persiennes et leurs garde-corps.
- e) les portes palières ou les portes ou volets d'accès avec les accessoires.
- f) toutes les canalisations intérieures de la propriété, si elles ne servent qu'à l'usage de la propriété, le prolongement des parties communes de ces canalisations jusque et y compris le compteur, éventuellement l'installation de chauffage central individuel.

- g) les installations sanitaires, les éviers, les placards, les armoires, les penderies, etc...
- h) les plafonds attachés aux solives ou hourdis.
- i) la boîte aux lettres à l'entrée.
- j) les balcons ou terrasses.

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 leur propriétaires ou occupants ainsi que les accessoires se trouvant à l'extérieur des propriétés privées, mais à leur usage exclusif par exemple :

- les sonneries aux portes d'entrée des propriétés privées.
- les plaques indicatrices des noms et profession des occupants.
- les compteurs particuliers d'eau et d'électricité et de chauffage et de distribution d'eau chaude.

Article douze : droits réels.

Le partage des parties communes ne pourra jamais être demandé.

Les parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec la propriété privée et uniquement pour la quotité attribuée à chacun de ces privatifs, à titre d'accessoire nécessaire.

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

Article treize : jouissance des privatifs.

Chacun des 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 des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des dégradations ou inconvénients qui en serai-

ent les conséquences pour les parties communes ou les parties privées, des autres propriétaires.

Tous les dégâts et dommages qui pourraient résulter de ces travaux, seront à la 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 aux conditions ci-après mentionnées.

Article quatorze : modifications aux parties communes.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées, et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires et frais de l'architecte seront à charge de celui qui fait exécuter les travaux.

Comme dit ci-dessus, le constructeur aura le droit d'apporter des modifications à la perspective de l'immeuble et ce pendant la période de construction et de vente.

Rien de ce qui concerne le style ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit des choses privées ne pourra être modifié qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires lequel accord devra être donné à la majorité des trois quarts des voix, et ce après le parachèvement de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment pour les travaux de transformation des portes d'entrée des copropriétés privées, des fenêtres, balcons, garde-corps, balustrades, persiennes, volets et de toutes autres parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article quatorze bis : volets, radio, T.V. et téléphone.

Les copropriétaires pourront établir des persiennes nordiques intérieures qui devront être de modèle et couleur

agrées par l'assemblée générale. Il en est de même pour les rideaux de fenêtre qui devront être identiques et agréés par l'assemblée générale.

Le téléphone d'état peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire. Il est prévu un tube vide devant servir au logement du câble de la télévision et de la radio.

Les acquéreurs prendront les locaux achetés dans l'état où ils se trouvent, à leurs risques et périls, et renoncent à tous les recours quelconques contre les vendeurs. Les dégâts éventuels seront toujours à charge des acquéreurs, s'ils sont oui ou non responsable pour ces dégâts.

Administration de l'immeuble.

Article quinze : pouvoirs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale de tous les copropriétaires 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 ces délibérations font l'objet de la section trois ci-après.

Article seize : syndic - principe.

L'assemblée générale fait appel aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution de toutes les réparations à effectuer aux parties communes.

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 sera confiée au plus âgé. La fonction de gérant sera exercée d'office par Monsieur Georges Vereecke, jusqu'au jour où tous les privatifs seront vendus, à moins que Mons. Vereecke, à un moment donné, ne désire plus exercer cette fonction.

Le nouveau gérant n'entre en fonction qu'après règlement de tout frais exposés par le gérant sortant.

A défaut de règlement pour quelque cause que ce soit, le

gérant sortant peut assigner en justice le nouveau gérant seul, qui répondra au nom de tous les copropriétaires ; tous frais de procédure y compris les honoraires de l'avocat, exposés de ce chef par le gérant sortant seront à la charge de la collectivité.

Il est évident que ce qui précède s'applique également aux rapports entre le gérant provisoire, et le premier gérant nommé par l'assemblée générale.

Article dix-sept : émoluments du gérant.

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

Article dix-huit : la tâche du gérant.

Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des parties communes, de garantir les services généraux de l'eau, de l'électricité et du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses et frais généraux dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Le gérant doit tout particulièrement veiller à l'entretien des installations de l'eau, du chauffage et de l'électricité et des installations sanitaires.

Le dit entretien doit être confié à une entreprise responsable et compétente et autant que possible sous forme de police ou contrat à forfait.

Le gérant qui à ce propos se montrerait négligeant peut être rendu responsable pour les dégâts.

Pour l'ascenseur, un contrat d'entretien sera souscrit obligatoirement dès la mise en marche.

Lors de l'assemblée générale annuelle, le gérant doit faire rapport à ce sujet à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour éviter et limiter la détérioration et l'usure des tuyauteries, des appareils et du matériel.

Eventuellement l'assemblée demandera l'avis des installateurs en cause.

Si le gérant le jugé nécessaire ou utile, il pourra faire installer une antenne générale de télévision avec amplificateurs généraux, sur lesquelles toutes les propriétés pourront être raccordées.

Les frais d'acquisition et installation seront à charge des propriétaires qui y seront raccordés proportionnellement au nombre de postes de télévision y raccordés, même par intermittence.

Le gérant ou le gérant provisoire ont le droit de faire placer tous les compteurs particuliers, de solliciter les abonnements en question et les souscrire au nom des propriétaires. En tout cas tous frais concernant les compteurs, y compris la location seront à charge des propriétaires en question à partir de la date de leur placement.

Article dix neuf : gérant - contestations.

Le gérant examine 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 le plus tôt possible à l'assemblée générale.

Article vingt : gérant - provision - décomptes.

Le gérant présente au moins une fois par an à chaque propriétaire le décompte détaillé des sommes dont ces derniers sont redevables à raison des dépenses communes et il encaisse les dites sommes. En ce qui concerne les consommations, le décompte peut être présenté tous les mois. En tout cas le règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du décompte.

Le décomptes, ainsi que les procès-verbaux des assemblées générales, ne doivent être envoyés par le gérant qu'aux propriétaires qui d'ailleurs sont seuls tenus aux paiements. Le gérant ne peut les envoyer aux locataires.

Une provision ou caution sera remise au gérant pour lui permettre de faire les 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 iniquée par lui comme gérant provisoire fixe le montant de la provision ou de la caution à payer par les copropriétaires.

Ce montant doit être payé avant l'occupation des lieux. L'ensemble des garanties ainsi versées constitueront obligatoirement un fonds de caisse suffisant afin que le gérant puisse faire face aux dépenses courantes. Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la caution versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte.

Son montant est sujet à rajustement.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation et alors même que elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation.

L'ancien copropriétaire 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 copropriété sauf la provision ou caution 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.

Article vingt-et-un : recouvrement forcé des frais communs.

1. A défaut par les copropriétaires de verser la provision ou la caution réclamée par le gérant ou de couvrir ce dernier de leurs quote-parts des dépenses communes dans la quinzaine du rappel qui, leur en est adressé 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 même sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Il ne doit en aucun cas justifier d'une autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
 - a) A arrêter les fournitures d'eau, et d'électricité au défaillant, de faire enlever aux frais du défaillant les compteurs particuliers d'eau et d'électricité.
 - b) A assigner le défaillant en paiement des sommes dues.
 - c) A toucher lui-même à due concurrence les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelles et irrévocables étant donnée dès maintenant au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.
 - d) De réclamer à chacun des copropriétaires en proportion de ses droits dans les parties communes la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété
3. Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété, sont de plein droit productive d'intérêts aux taux de huit francs pour cent l'an, nettes 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 fixés forfaitairement les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat, exposés par elle sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

Article vingt-deux : comptes de gestion du gérant.

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

Le bureau est en droit de demander à tout moment les comptes et pièces justificatives du gérant et d'exercer ainsi un droit de contrôle sur les dépenses du gérant. Lors de l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires fixeront obligatoirement le plafond des dépenses non courantes.

Section trois : des assemblées générales.

Article vingt-trois : définition.

Les dispositions qui suivent régissent le mode de composition, de convocation et de délibération des assemblées générales des copropriétaires, 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 - quatre : validité-composition de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que s'ils sont tous présents ou dûment représentés.

Elle oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur tous les points portés à l'ordre du jour, qu'ils fussent ou non présents ou représentés.

Article vingt-cinq : assemblées générales ordinaires et extra ordinaires.

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 la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, l'assemblée générale statutaire se tiendra chaque année le même jour.

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 certainement être convoquée si cela est demandée par les propriétaires possédant ensemble au moins cinq mille/dix millièmes des quotités de l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours l'assemblée serait valablement convoqué par un des copropriétaires.

Article vingt-six : convocation - terme.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou remise au propriétaire contre état émargé par eux.

Article vingt-sept : ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont à mentionner 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 vingt-huit : composition de l'assemblée générale.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de leurs quotités.

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

Toutefois, si mandat a été donné par les propriétaires non présents, au syndic, il sera tenu de les représenter à l'assemblée et d'y voter en leur nom.

Nul ne peut représenter un copropriétaire si'il n'est lui-même copropriétaire ayant mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter.

La présente restriction n'est pas applicable au comparant qui peut déléguer une personne de son choix.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains points qu'il détermine, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant. Nul ne peut prendre part au vote comme mandataire pour des nombres de voix dépassant un cinquième des voix existantes.

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble 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 des nus-propriétaires, 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.

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

Si l'indivision n'a pas été annoncée ou s'ils n'ont pas fait connaître leurs noms et adresses, les convocations seront valablement envoyées à l'adresse de l'ancien propriétaire.

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, après l'exécution de ces formalités seulement, il fera partie de l'assemblée générale.

Article vingt-neuf : nombre de voix.

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

Article trente : quorum.

1. Sauf dispositions contraires du présent règlement l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possèdent ensemble la moitié au moins des quote-parts de copropriété.
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-et-un : majorité.

Sauf dispositions contraires du présent règlement les décisions sont prises à la majorité des voix de copropriétaires présents ou représentés.

Article trente-deux : bureau.

L'assemblée désigne pour le terme qu'elle détermine son président, et ses deux assesseurs et à défaut de ces derniers du Président assisté de deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de cix millièmes.

La présidence de la première assemblée appartient au vendeur qui leur fera part des engagements pris en leur nom, et décidera de la date de la prochaine assemblée.

Ils seront désignés à la simple majorité des voix, et peuvent être réélus.

Article trentre-trois : liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires présent ou représenté, avec la men-

tion de leur nombre de quotités dans l'immeuble.
Cette liste sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article trente-quatre : majorité.

- A. Pour que les délibérations n'exigeant pas une majorité spéciale soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires, possédant ensemble plus de cinq mille/dix millièmes.
- B. Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour, et délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentées, sauf ce qui est mentionné ci-après concernant les délibérations à prendre à la simple majorité.
- C. Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
Le gérant devra les communiquer au moins un mois d'avance aux copropriétaires. Le président et/ou les deux assesseurs doivent vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.
- D. Annuellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire, son compte particulier.
- E. Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Pour la première réunion le mot "annuellement" n'est pas applicable.

Article trente-cinq : procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, les gérants et les propriétaires qui le désirent.

Tout propriétaire peut consulter le registre 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 gestion de l'immeuble.

Section quatre : Répartition des charges communs et des frais.

Article trente-six : charges communes.

Par les charges communes, on doit entendre tous les frais concernant l'entretien, la réparation ou le remplacement des parties ou choses en indivision, les frais et la consommation des installations communes, les frais d'administration, les frais et l'entretien du mobilier commun et du matériel contre l'incendie, les indemnités éventuellement dûes par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance concernant les choses communes, et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

Sont également à charge de la collectivité et sont à considérer comme des charges communes : les travaux de peinture extérieure des châssis et des portes donnant accès à un privatif, les travaux de peinture des garde-corps, balcons, persiennes et volets et tout ce qui concerne l'aspect de l'immeuble, même s'il s'agit de parties privatives.

Règle générale : répartition.

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.

Exception : (chauffage).

1. Tous les copropriétaires, à l'exception du rez-de-chaussée et du sous-sol ont un chauffage privé à l'électricité. Les frais de ce chauffage se répartiront

entre les copropriétaires selon les données des compteurs privés. Chaque propriétaire payera directement au distributeur de l'électricité, le montant déterminé par ce dernier.

Le propriétaire du rez-de-chaussée possède un chauffage central au moyen de mazout. Une cave privée au sous-sol a été spécialement prévue.

2. Le privatif du rez-de-chaussée et du sous-sol n'intervient pas dans les frais de l'ascenseur.

Par frais d'ascenseur il faut comprendre non seulement les frais de consommation et de location du compteur, mais également les frais d'entretien, de réparation, de transformation ou de renouvellement des installations ou de leurs accessoires et les polices d'assurances s'y rapportant.

3. Taxes.

Toutes taxes communales relatives aux soupiraux des sous-sols, soit qu'ils donnent dans les privatifs soit qu'ils donnent dans les parties communes, sont à charge de la collectivité.

Le décompte des dépenses effectuées par le gérant provisoire peut être présenté dans la convocation à la première assemblée générale, les dites dépenses et frais seront dûs par les propriétaires selon la formule de répartition ci-dessus et ce indépendamment de la date de leur acquisition, pour autant que elle soit antérieure à la date de la dite assemblée générale, qui n'aura jamais lieu avant la terminaison totale de l'immeuble sauf autorisation du comparant.

Les dites dépenses devront être réglées au plus tard le jour de l'assemblée en question. Toutes contestations admises par l'assemblée feront l'objet d'une rectification dans le décompte suivant. Sauf paiement au comptant le jour de l'assemblée, les propriétaires devront justifier du paiement antérieur par la production d'une quittance en due forme.

Lors de cette première période le nouveau gérant doit régler les comptes du gérant sortant et ce obligatoirement en présence de l'assemblée générale.

Font également partie de la comptabilité du gérant provisoire les frais avancés par le dit gérant pour le placement des compteurs privatifs d'électricité, et éventuellement d'eau froide, le gérant étant présumé avoir agi comme mandataire de chaque copropriétaire contre qui il récupéra la dite dépense.

Comme dit ci-dessus les dépenses ne peuvent en aucun cas être réglées au moyen de la provision ou caution. En aucun cas, des frais de gérance ne peuvent être portés au compte du comparant.

Le gérant provisoire fixe le montant de la première caution à verser.

4. En principe, il est défendu de faire usage de gaz dans l'immeuble, à l'exception du rez-de-chaussée où le propriétaire peut employer de gaz butane dans la cuisine.

A condition de mettre les bonbonnes à une place sûre et bien aérée, et ceci comme prévue par les services compétents.

A. Entretien et réparations.

Article trente-sept : principe.

Les réparations et travaux aux parties communes de l'immeuble seront à charge des copropriétaires, en proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf avis contraire dans le présent statut.

Article trente huit : entretien.

Les travaux d'entretien et de peinture 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 copropriétaires et sous la surveillance du gérant.

Article trente-neuf : réparations.

Tous les travaux de réparations sont répartis en trois catégories.

a. réparations urgentes.

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

b) réparations indispensables mais non urgentes.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le Conseil de Gérance ; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner exécution des travaux de cette catégorie.

c) réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié de l'immeuble, et ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire.

Ces travaux ne pourront être décidés que par les propriétaires possédant ensemble au moins neuf milles/dix millièmes.

Toutefois, les travaux pourront être exécutés par une majorité de trois/quarts des voix de l'immeuble, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense et si ces travaux ne signifient pas un manque de jouissance pour les autres copropriétaires.

Une modification à la distribution d'eau peut être votée à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

Article quarante : réalisation.

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété privée pour toutes réparations ou nettoyages des par-

ties communes et même pour les réparations des parties privatives qui ne seraient accessibles que par une propriété privée. Sauf en cas de réparations urgentes, cet accès ne sera pas exigible à partir du premier juin jusqu'au premier octobre de chaque année.

Si les copropriétaires s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur propriété privative au gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si c'est nécessaire.

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

Article quarante-et-un : ramonage - ventilation.

Les propriétaires devront faire ramoner toutes les cheminées ainsi que les ventilations toutes les fois qu'il sera nécessaire. Une fois par an, le gérant fera procéder au ramonage de toutes les cheminées et ventilations, ce aux frais de la collectivité, mais après avoir avisé les propriétaires de la date du ramonage.

B. Impôts.

Article quarante-deux : répartition des impôts.

Les impôts sont à charge de tous les copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble, à moins que les impôts relatifs ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée.

C. Assurances.

Article quarante-trois: les risques assurés.

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

Ces risques seront couverts par les assurances souscrites par l'intermédiaire du gérant ou à son défaut le vendeur dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-après.

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

Dans cet ordre d'idées, les assurances seront contractées par le syndic ou le vendeur, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui, au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant ou vendeur pourra de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même les signer valablement à leur place.

Article quarante-quatre : De la renonciation réciproque en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie née dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les

biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

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

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

"Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion, et le recours que des voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique.

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

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

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

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

Article quarante-cinq : Des risques d'incendie, de tempe-
te, des dommages causés par la foudre avec ou sans incen-
die, de toutes explosions, de dommages causés par l'élec-

tricité, et à l'installation électrique et l'eau, ainsi que des recours de tiers voisins pour communication d'incendie causés par la chute d'un avion, de chômage immobilier, les frais de déblais, et de démolition et de pompiers, bâtiment assuré en valeur à neuf et fondations exclues.

Ces risques seront couverts par les soins du gérant ou du vendeur, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat dont les assureurs souscripteurs renonceront à tous recours contre les copropriétaires à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'aux copropriétaires en cause et les compagnies d'assurance conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article quarante-six : de la responsabilité civile, tiers immeuble, ascenseurs - dégâts des eaux.

Le gérant souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance ouvrant la responsabilité des copropriétaires pour les accidents et dommages causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quelq qu'ils soient, en raison :

Soit de mauvais état ou de mauvais entretien de l'immeuble.

Soit de l'usage des ascenseurs, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de tuiles, de cheminées, antennes réceptrices, défectuosité des soupiraux, escaliers, d'objets se trouvant sur le trottoir par ex. poubelles, défaut enlèvement de neige ou de verglas, du manque ou de l'insuffisance de l'é-

clairage des corridors et escaliers, défaut d'entretien vices de construction et de réparations et tous autres. Dans le cadre des dispositions de l'article 45 ci-dessus le gérant souscrira de même une police "dégâts des eaux" pour couvrir la dégradation à l'immeuble, consécutivement à des suites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, tuyaux.

Article quarante-sept : assurance concernant les accidents de travail.

Cette assurance couvre les accidents de travail pouvant survenir au personnel chargé de l'entretien des parties communes de l'immeuble ainsi que la responsabilité civile de ce personnel vis-à-vis des tiers.

Le gérant devra souscrire une police d'assurance dans les mêmes conditions comme mentionné ci-dessus.

Afin de couvrir les obligations des copropriétaires en cas d'accidents, qui pourraient arriver à ces personnes et en général au personnel en service de l'immeuble pour le compte des copropriétaires.

Ainsi que la responsabilité civile, qui pourrait être mise à charge des copropriétaires, du chef de fautes ou imprudence commises par le personnel chargé de l'entretien, pendant son travail.

Article quarante-huit : montant des capitaux à assurer.

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

Chacun des propriétaires a droit à un exemplaire de ces polices d'assurance.

Article quarante-neuf : Assurance - surprime.

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

Article cinquante : Assurance complémentaire.

- a) Si les propriétaires des privatifs désirent effectuer des embellissements à leurs propriétés, sans l'appellation de l'assemblée générale, ils pourront le faire, mais à leurs frais, risques et périols, cependant il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à la 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 cinquante-et-un : sinistre - encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées suivant les décisions du conseil de gérance et seront déposées en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par le dit conseil. A cet effet, il appartiendra au gérant et/ou aux copropriétaires délégués à la garde des fonds, des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production auprès de chacun d'eux d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

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

Article cinquante-deux : Utilisation de ces indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglé comme suit :

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

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

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

- b) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employé à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix. En cas d'insuffisance de l'indemnité, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts aux taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans bref délai.

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

Toutefois, aux cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seraient tenus par priorité de céder tous leurs droits dans l'immeuble aux copropriétaires ou, si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande. Cette demande devra être formulée par voie de lettre re-

commandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois, à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au gérant pour information. A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les 48 heures au gérant.

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

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

Le prix sera payé :

Un/tiers (1/3) au comptant et le surplus ;

Un/tiers (1/3) d'année en année avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

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

Article cinquante-trois : principe.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes.

Dans le cas où un copropriétaire 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 courante pour le service des parties communes, la location ou l'abonnement des compteurs communs ainsi que les frais de placement des compteurs communs.
2. Le salaire du personnel chargé de l'entretien.
3. La rétribution du gérant, et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention.
4. Les frais d'achat des poubelles divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage, l'entretien et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.
5. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, et de tous matériels y compris celui contre l'incendie.
6. Tous frais judiciaires et honoraires d'avocats exposés par le gérant.
7. Tous frais de réparation, d'entretien ou de remplacement des compteurs relatifs au chauffage, eau chaude et éventuellement eau froide, même s'il s'agit de compteurs privatifs mais à l'exception de ceux appartenant aux Régies.
8. Les frais de réparation, d'entretien ou de remplacement des vannes magnétiques, robinets d'admission ou de vidange et tous leurs accessoires quelconques, et toutes les tuyauteries généralement quelconques situées en dehors des privatifs.

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 desservis.

Article cinquante-quatre : programme juridique.

Le comparant pourra vendre aux amateurs qui se présenteraient les appartements inachevés.

A partir de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur aura la propriété et la jouissance de l'appartement ou du studio acquis, mais sous l'obligation expresse de faire construire pour le parachever simultanément tant les parties privatives que les parties communes, sauf convention contraire.

L'acquéreur ne pourra entrer en jouissance avant d'avoir versé au comparant le montant des sommes devenues exigibles.

A la sûreté et garantie du paiement du prix convenu, de trois années d'intérêts privilégiés par la loi et un montant de 10.000 F (uniquement estimé ici pour satisfaire à la loi hypothécaire) à l'effet d'assurer le recours du créancier pour les frais quelconques non privilégiés, en ce compris les honoraires d'avoués et d'avocats ou d'expertise auxquels il serait contraint pour couvrir sa créance, l'acquéreur et le constructeur affectera son bien acquis spécialement en hypothèque.

Le comparant ne prendra cependant cette inscription conventionnelle, aux frais de l'acquéreur, à défaut de paiement par ce dernier et après un avertissement recommandé resté infructueux.

Il est interdit à l'acquéreur et au constructeur d'aliéner ou d'hypothéquer son bien acquis avant d'avoir acquitté son prix intégralement, à moins que en cas d'affectation hypothécaire, les fonds obtenus serviraient par délégation affecté au règlement du prix d'acquisition et contrat de parachèvement et qu'ils soient suffisants pour couvrir ces soldes.

A défaut de paiement, le comparant aura le droit de deman-

der la résiliation de la vente et de l'accord de parachèvement avec dommages et intérêts et s'il le préfère d'en poursuivre l'exécution par tous moyens de droit notamment sur voie parée, sans préjudice à tous autres voies de poursuite à entâmer successivement ou simultanément sur tous les biens meubles et immeubles de l'acquéreur et du constructeur.

L'attention des acquéreurs est tout spécialement attirée sur le fait que l'agréation définitive et le paiement doivent se faire au moment de la prise en possession ou de la remise de clefs de la partie privative.

Si, à ce moment là, l'acquéreur a des observations à formuler, il doit les décrire précisément.

Un extrait de compte sera établi et signé par l'acquéreur et le constructeur.

Chapitre trois.

Règlement d'ordre intérieur.

Article cinquante-cinq : principe.

Il est arrêté entre les propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droits et qui ne pourra être modifié que par une assemblée générale réunissant aux moins deux tiers des voix des copropriétaires et statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront être 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 ses modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

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

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, ou ayants-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé

dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer.

Section une.

Ordre intérieur.

Article cinquante-six : portée.

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

Les occupants ne pourront rien déposer sur les terrasses pouvant répandre de l'odeur ou gêner les autres occupants. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirages de chaussures etc... Il est défendu de pendre du linge aux façades ou balcons à front des rues ou de faire quoi que ce soit pouvant déparer l'aspect de l'immeuble.

Article cinquante-sept: animaux domestiques - tolérance.

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 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.

Dans le cas où la tolérance est aborgée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée, entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de cent francs à titre de dommages intérêts par jour de retard sans préjudice à toutes sanctions judiciaires.

En tout cas, les propriétaires des animaux, autorisés à titre de simple tolérance, seront toujours responsables des dégâts provoqués par ces animaux.

Article cinquante-huit : divers.

La provision de combustibles devra être rentrée dans l'im-

meuble avant onze heures du matin. Les trottoirs, corridors et escaliers devront être lavés immédiatement par le locataire ou propriétaire venant de rentrer des combustibles.

L'endroit du réservoir du chauffage central privé au rez-de-chaussée sera indiqué par le comparant, et aux conditions stipulées par lui.

Des précautions devront être prises pour que l'eau, servant au nettoyage des vitres et seuils, ne souille pas la façade et ne gêne pas les habitants des étages inférieurs.

Il est interdit de jeter ou de laisser tomber quelque chose sur les cours.

Article cinquante-neuf : garnitures de fenêtres.

L'assemblée générale peut obliger les copropriétaires de munir les fenêtres de garnitures convenables et en déterminer le modèle. Elle peut également défendre de pendre des voiles.

Article soixante : publicité.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, dans les couloirs communs, les escaliers, les paliers, les ascenseurs, les halls, aux fenêtres, balcons, sauf celle indiquant qu'une propriété privée est à vendre ou à louer.

Il est permis d'apposer à la porte d'entrée de chaque privatif une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

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

Dans les halls d'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 la propriété qu'il habite.

L'assemblée générale pourra en déterminer le modèle. 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 la propriété qu'il habite.

L'assemblée générale pourra en déterminer le modèle.

Article soixante-et-un : interdictions.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes, sauf le mazout et autres combustibles liquides. Les cendres, détritiques et autres déchets doivent être versés dans les gaines et poubelles à ce destinées. Il est défendu de verser dans les vide-poubelles des cendres chaudes ou tout objet pouvant obstruer les gaines, ni des bouteilles ou débris de verre.

Article soixante-deux : obligations diverses.

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

Section deux.

Moralité et tranquillité.

Article soixante-trois : principe.

Les copropriétaires ou ayants-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir 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 à leur service ou leurs visiteurs.

Les copropriétaires 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 ; ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites afin qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique et de la télévision.

L'usage de la radio, de la télévision et de toute autre instrument de musique est autorisé mais ils ne peuvent pas gêner les autres habitants, et ce, à n'importe quel moment et plus spécialement entre dix heures du soir et huit heures du matin, sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 57 ci-dessus. Les ascenseurs sont accessibles aux propriétaires ou locataires des appartements et à leurs visiteurs. Les ascenseurs sont interdits 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.

Article soixante-quatre : déménagement d'objets.

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

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

Article soixante-cinq : divers.

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

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

Article soixante-six : charges de ville.

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

Section 4.

Article soixante-sept : chauffage - eau chaude et froide.

Le chauffage se fera à l'électricité.

Ceci n'est pas le cas pour le propriétaire du rez-de-chaussée avec ses caves.

Une distribution d'eau chaude sera assurée à partir d'un boiler électrique individuel placé dans chaque habitation.

Les appareils de chauffage seront des convecteurs ou radiateurs, selon le choix du constructeur.

La consommation d'électricité pour le chauffage, l'eau chaude, l'éclairage et le réchaud électrique, sera enregistré sur un compteur individuel par appartement.

Il n'est pas prévu de chauffage dans les parties communes.

L'eau froide sera amenée aux étages par une tuyauterie générale et un décompteur indiquera l'emploi de cette sorte d'eau.

Un compteur général pour l'entièreté de l'immeuble totalisera les décompteurs et l'eau employée dans les parties communes.

Section 5.

Frais de consommation , d'électricité, d'entretien, de réparation et éventuellement de remplacement des ascenseurs, frais de consommation d'électricité pour les parties communes.

Article soixante-huit : définition.

L'immeuble est pourvu d'une minuterie pour l'éclairage des parties communes.

La consommation, l'entretien, la réparation et éventuellement le remplacement de ces appareils incomberont aux propriétaires à l'usage desquels ils sont destinés à concurrence de leur nombre de quotités, avec ou sans l'intervention de l'exploitant du rez-de-chaussée, en mesure de l'usage qu'il en fait.

En ce qui concerne l'ascenseur, sa consommation, son entretien et sa réparation ou éventuellement son remplace-

ainsi que les frais en résultant, imcomberont à chaque propriétaire à concurrence de leur nombre de quotités, et selon la section 4 article 1.

Article soixante-neuf : droit de vôte.

Lors des délibérations de l'assemblée générale concernant les questions relatives aux éléments communs ci-dessus, les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèderont suivant la répartition des quotités qui précèdent.

Article septante : assurance de l'ascenseur.

Toutes les questions concernant l'assurance de l'ascenseur seront traitées sur les mêmes bases que celles indiquées ci-dessus.

La répartition se fera dans la proportion du nombre des millièmes de chaque copropriétaire.

Section cinq.

Répartition des charges communes.

Article septante-et-un : principe.

Tous les frais d'entretien et de consommation concernant les parties communes seront supportés par tous les copropriétaires, en proportion de leur nombre de quotités dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-après.

Ce régime est forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf celles mentionnées ci-après, et ne pourra être modifié que par l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Comme dit ci-dessus, les propriétaires du rez-de-chaussée ne devront intervenir que dans les frais des parties communes, comme décrit dans l'article 73 numéros 4,5 et 7. Sauf convention contraire, chaque propriétaire devra payer sa part dans les charges à partir de la date d'acquisition.

Article septante-deux : trottoir.

Les propriétaires du rez-de-chaussée devront entretenir

et nettoyer le trottoir situé devant leur privatif.
La femme de journée fera l'entretien de la partie devant l'entrée.

On ne pourra en aucun cas diminuer ou encombrer le passage.

Article septante-trois : composition des charges.

Les charges communes se composent notamment de :

1. Les frais d'achat de matériel et marchandises nécessaires pour l'entretien des parties communes.
2. Frais d'achat, d'entretien et de réparation et le renouvellement du mobilier commun.
3. Frais de l'électricité et de l'eau de la ville pour les parties communes.
4. Emoluments du syndic et frais de gérance.
5. L'honoraire de l'architecte de l'immeuble si on fait appel à ses services.
6. Tous les frais concernant l'ascenseur (sans exception).
7. Le paiement des primes d'assurance des polices qui ont été passées obligatoirement par le syndic.
8. Les salaires, frais et assurance de la femme de journée.

Cette liste est indicative et non limitative.

Article septante-quatre : frais communs à charge d'une personne.

Si un copropriétaire augmenterait les frais communs pour son usage personnel, il sera seul tenu à supporter et payer cette augmentation.

Article septante-cinq : statut des terrasses.

Les frais d'entretien et de réparation du pavé de la terrasse située au dixième étage, seront à charge du privatif qui en a la jouissance.

Les propriétaires devront entretenir leur terrasse comme "bon père de famille".

Les tuyaux de descente doivent rester dégagés. Si en

cas d'obstruction, suite à une chute de pluie, ces tuyaux déborderaient ; causant ainsi des dégâts à l'intérieur de l'immeuble, les personnes négligentes seront mises responsables.

Tous les autres frais seront à charge de la collectivité de la même façon que la toiture, le tout sauf recours des copropriétaires en cas d'abus de droit.

Article septante-six : la terrasse du rez-de-chaussée.

Les propriétaires du rez-de-chaussée pourront éventuellement construire une terrasse, sur toute la longueur de leur privatif à condition d'observer les règlements de la police et des autorités compétentes.

Cette terrasse ne pourra dépasser la hauteur du premier étage et en aucun cas gêner les autres copropriétaires.

Article septante-sept :

Les privatifs au rez-de-chaussée peuvent avoir une destination commerciale, à condition que ce commerce soit honnête.

Sont expressément exclus :

pompes funèbres, marchand de poisson, le commerce de combustibles, huiles et matières grasses, charcuterie ou autres commerces semblables

Article septante-huit : publicité.

De la publicité, des enseignes de bon goût pourront être apposés aux étaléges ou adossés à la façade du rez-de-chaussée.

Des enseignes lumineuses pourront être installées aux façades mais seulement jusqu'à hauteur du niveau du sol du premier étage, et ne peuvent en aucun cas gêner les propriétaires des autres privatifs.

Chapitre quatre : généralités.

Article septante-neuf : caractère obligatoire.

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 et dans ceux concédant à titre de location ou autrement la jouissance des propriétés. Toutefois, si cette reproduction serait 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 qu'ils en imposeront le respect à tous leurs héritiers et successeurs à quelque titre que ce soit indivisiblement tenus.

Article quatre-vingt : litiges.

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

Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention il sera soumis à l'arbitrage de la chambre de l'industrie de construction de la côte, rue Joseph II - 33 - 8400 Ostende.

Au cas où le présent acte serait traduit, cette traduction n'aura que la valeur d'un renseignement en cas de contradiction entre les deux textes, uniquement le texte de l'acte authentique fera loi.

Article quatre-vingt-un : dispositions générales.

Les copropriétaires 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 copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément prévue 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 copropriété.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans leur propriété privée dans la résidence.

Article quatre-vingt-deux.

Le présent règlement général de copropriété sera déposé au rang des minutes du Notaire Maurice Quaghebeur, 18 Avenue Leopold II à Ostende.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le dit règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui s'engagent à la respecter étant subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes il sera fait élection de domicile attributif de juridiction sur le territoire de la Commune Middelkerke.

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

RESIDENTIE SANTOS

Te wijzigen artikels basisakte

Artikel 6.2.

Het vlak van het gelijkvloers omvat

als privatieve delen

Een lokaal mogelijk bestemd voor handel, omvattende een groot lokaal uitgevende aan de Priorijlaan, met zijn privatieve ingangdeur en privatieve trap leidende naar de sanitaire installaties in de ondergrond, een achterlokaal met private trap leidende naar de ondergrond.

als gemene delen

De lift met trapzaal, portaal en ingangshall, bergplaats uitgevende op de binnenkoer.

Artikel 22

Beheersrekeningen van de beheerder

De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd.

De beheerder dient de jaarlijkse rekeningen te versturen ten minste tien dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de jaarlijkse statutaire vergadering tztz gelijktijdig met de oproeping voor die algemene vergadering.

De beheerraad heeft opdracht de rekeningen na te zien met de rechtvaardigingsstukken en zij zal moeten verslag uitbrengen bij de algemene vergadering betreffende haar opdracht samen met eventuele voorstellen. De beheerraad heeft het recht op ieder ogenblik de rekeningen en bewijsstukken te vragen van de beheerder en heeft aldus een controlerecht over de uitgaven en inkomsten van de beheerder.

Artikel 14 bis

Afschaffing van al. 2 Art. 14 bis

Artikel 24

Geldigheid samenstelling van de algemene vergadering

Wordt afgeschaft

Artikel 26

Uitnodigingen - termijn

De uitnodigingen worden gedaan ten minste 10 dagen en ten hoogste 15 dagen vooraf per aangetekend schrijven of afgegeven aan de eigenaars tegen ontvangstbewijs.

De processen-verbaal van de algemene vergadering en de afrekeningen worden bij gewone post verstuurd.

RESIDENTIE SANTOS

Te wijzigen artikels basisakte

Artikel 6.2.

Het vlak van het gelijkvloers omvat

als privatieve delen

Een lokaal mogelijk bestemd voor handel, omvattende een groot lokaal uitgevende aan de Priorijlaan, met zijn privatieve ingang deur en privatieve trap leidende naar de sanitaire installaties in de ondergrond, een achterlokaal met private trap leidende naar de ondergrond.

als gemene delen

De lift met trapzaal, portaal en ingangshall, bergplaats uitgevende op de binnenkoer.

Artikel 22

Beheersrekeningen van de beheerder

De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd.

De beheerder dient de jaarlijkse rekeningen te versturen ten minste tien dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de jaarlijkse statutaire vergadering tzt gelijktijdig met de oproeping voor die algemene vergadering.

De beheerraad heeft opdracht de rekeningen na te zien met de rechtvaardigingsstukken en zij zal moeten verslag uitbrengen bij de algemene vergadering betreffende haar opdracht samen met eventuele voorstellen. De beheerraad heeft het recht op ieder ogenblik de rekeningen en bewijsstukken te vragen van de beheerder en heeft aldus een controlerecht over de uitgaven en inkomsten van de beheerder.

Artikel 14 bis

Afschaffing van al. 2 Art. 14 bis

Artikel 24

Geldigheid samenstelling van de algemene vergadering

Wordt afgeschaft

Artikel 26

Uitnodigingen - termijn

~~De uitnodigingen met de afrekeningen worden gedaan ten minste 10 dagen en ten hoogste 15 dagen vooraf per aangetekend schrijven of afgegeven aan de eigenaars tegen ontvangstbewijs.~~

~~De processen-verbaal van de algemene vergadering worden bij gewone post verstuurd.~~

Artikel 32

Bureau

..... het bureau is samengesteld uit de voorzitter en twee of vier bijzitters.....

Artikel 34 C

Wordt afgeschaft

Artikel 34 D

Jedere semester moet de rekening van elke eigenaar opgemaakt worden door de syndicus. De beheerraad vergadert minstens tweemaal per jaar. De rekeningen worden gesloten op 31/12 en 30/6.

Artikel 35 al 2

..... Deze dokumenten moeten door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris ondertekend worden alsook door de eigenaars die dit wensen.....

Artikel 36.3 al 1

De gemeentetaksen betreffende de keldergaten van de ondergrond zijn ten laste van de eigenaar van het gelijkvloers.

Artikel 60 al 1

Wijziging

Het plaatsen van om het even welke affiches, zelfs deze met de melding "appartement te huur of te koop" zijn verboden behalve mits toelating van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid. Deze verbodsbepaling geldt eveneens voor het gelijkvloers.

Pagina 4 basisakte al 3

... De Residentie SANTOS zal bestaan uit :

In de kelder : de kelderingen

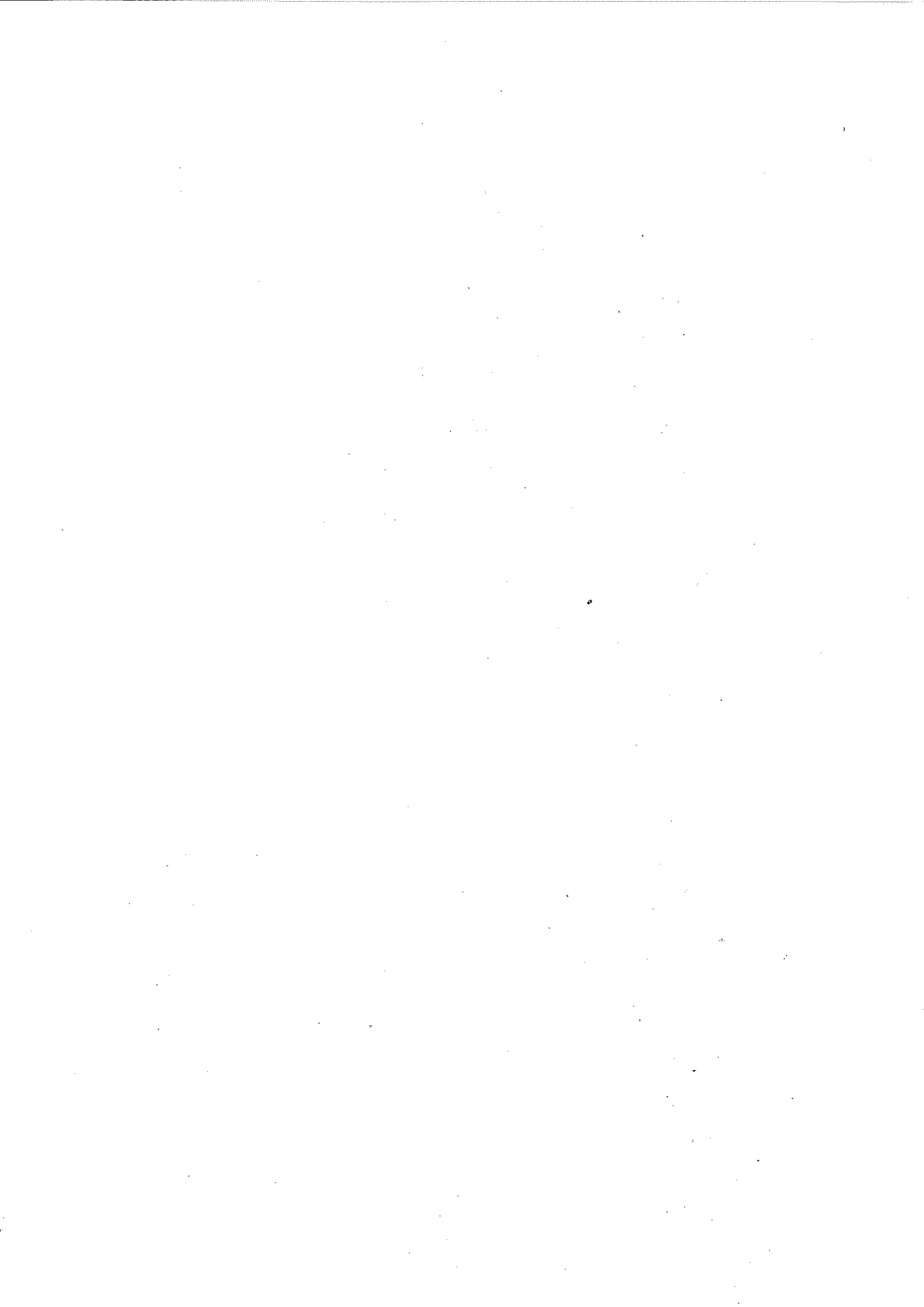
Op het gelijkvloers : één grote winkel of een restaurant van hoge standing met uitsluiting van een dancing, disco-bar of disco-center.

Artikel 80

Wordt afgeschaft en vervangen door :

In geval van onenigheid tussen één of meerdere eigenaars en/of beheerder, ingevolge de opvatting van het statuut van het onroerend goed of van het reglement van inwendige orde, zal de kwestie onderworpen worden aan de algemene vergadering ter verzoening.

In geval het geschil niet zou vereffend zijn na deze tussenkomst zijn enkel de gewone rechtbanken van het rechtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd om uitspraak te doen omtrent de beslechting van het geschil. De beheerder heeft het absolute vertegenwoordigingsrecht om als eiser of als verweerder in rechte op te treden inzake gemeenschappelijke aangelegenheden tegenover derden.



RESIDENTIE SANTOS

Acte de base - Articles à modifier par acte notariale

Article 6.2.

Le niveau du rez de chaussée comporte

Comme parties privatives

Un local destiné éventuellement pour faire le commerce comprenant :
un grand local à front de l'avenue du Prieuré, avec porte d'entrée et escalier privé sortant des installations sanitaires au sous-sol arrière
- local avec escalier privé sortant au sous-sol.

Comme parties communes

L'ascenseur et la cage d'escaliers, vestibule et le hall d'entrée, et un réduit donnant sur la cour d'intérieur.

Article 22

Comptes de gestion du gérant

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale; le gérant devra les communiquer au moins dix jours avant et quinze jours au plus à l'avance, c'est à dire envoyé en même temps avec les convocations. Le comité de gestion a mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives, il devra faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leurs propositions. Le bureau est en droit de demander à tout moment les comptes et procès justificatives du gérant et d'exercer ainsi un droit de contrôle sur les dépenses et rentrées du gérant. Lors de l'assemblée générale annuelle les copropriétaires fixeront obligatoirement le plafond des dépenses non courantes.

Article 14 bis

Al. 2. de l'Art. 14 bis est abrogé.

Article 24

Validité - Composition de l'assemblée générale

Est abrogé

Article 26

Convocation - terme

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou remise au propriétaire contre état emargé par eux. Le procès-verbal de la réunion générale sera envoyé par lettre ordinaire.

Article 32

Bureau

Le bureau est composé d'un président et deux ou quatre assesseurs

Article 34 C

Est abrogé

Article 34 D

Chaque semestre le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire, son compte particulier. Les comptes sont clôturés le 30/6 et le 31/12.

Article 35. al 2

Ces documents doivent être signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui le désirent.

Article 36 - 3.

Taxes al. 1

Toutes taxes communales relatives aux saupiraux des sous-sols sont à la charge du propriétaire du rez.

Article 60

Al. 1 : modification

Il est interdit de placer des affiches sur l'immeuble, même celle indiquant qu'une propriété privée est à vendre ou à louer, excepté avec autorisation de la réunion générale, prise par majorité simple, cette interdiction concerne aussi le rez de chaussée.

Pagina 4 de l'acte de base al. 3

La résidence Santos sera composé :

Au sous-sol : les caves

Au rez de chaussée : un grand magasin ou un restaurant de grande classe, avec exception d'un dancing, disco-bar ou disco-centre.

Article 80

Litiges

Est abrogé et remplacé par :

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

Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention seulement les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble sont compétents pour prendre connaissance de tous les litiges et prononcer des sentences.

Le gérant a le droit de représentation absolu envers les tiers pour agir en droit comme demandeur ou comme défendeur concernant les litiges communs.