

ST JAMES



STUDIE

VAN

Meester MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

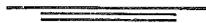
NOTARIS

TE

*WOUSTRAT 4*

NIEUWPOORT

*058/233060*



M.R.  
D.4.020

L'an mil neuf cent soixante cinq, le onze décembre.  
Par devant Nous Maître Michel VILEYN, docteur en droit,  
Notaire à Nieupoort.

Ont comparu :

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

2. Madame Francine Simonne HOSTEN, sans profession, née à Lombartzijde, le quatre février mil neuf cent trente neuf, épouse conventionnellement séparée de biens de Monsieur Charles Castien, prénommé, domicilié également à Gand, Grand Place de la Calandre, numéro 5.

3. Madame Marie Claire Anne Joseph DUMONT, sans profession, née à Comines, le vingt cinq août mil neuf cent trente quatre épouse à ce assistée et autorisée de Monsieur Francis Aristide Charles DESTOMBES, Notaire, né à Tourcoing (Nord) le vingt huit octobre mil neuf cent trente, demeurant ensemble à Guise (France) rue Camille Desmoulins, numéro 88.

Les époux Destombes-Dumont sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Naudts, notaire à Comines, le douze décembre mil neuf cent cinquante huit.

4. Madame Anne Marie Louise Joseph DUMONT, sans profession, née à Comines, le douze octobre mil neuf cent trente cinq, épouse à ce assistée et autorisée de Monsieur Xavier PIERCHON directeur commercial, né à Lille(Nord) le onze mars mil neuf cent vingt sept, demeurant ensemble à Marcq en Baroeul(France) avenue Guynemer.

Les époux Pierchon-Dumont sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant leur contrat de mariage reçu par Maître Naudts, notaire à Comines, le neuf août mil neuf cent cinquante six.

5. Madame Françoise Lucienne Joseph Chrysole DUMONT, sans profession, née à Comines, le douze février mil neuf cent trente huit, épouse à ce assistée et autorisée de Monsieur Jean Raphaël Agnes Marie Joseph Ghislain CARBONNELLE ingénieur, né à Tournai, le vingt et un septembre mil neuf cent vingt neuf, demeurant ensemble à Anvers, Kreushofstraat, numéro 48.

Les époux Carbonnelle -Dumont sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur

contrat de mariage reçu par le notaire Naudts à Comines en date du quatre avril mil neuf cent soixante quatre.

6. Monsieur Gaston Jean Baptiste DEBURY, directeur d'usine né à Obourg, le six juin mil neuf cent et dix et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Denise Irma MERKAERT, sans profession, née à Bernissart, le quinze avril mil neuf cent et quinze, demeurant ensemble à Blaton, Grande rue, numéro 68.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire Jules Carlier à Péruwelz en date du dix sept septembre mil neuf cent quarante trois.

7. Monsieur Armand Max Louis MILIS, industriel, né à Stambruges, le dix neuf janvier mil neuf cent et treize et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Irène Marie Thérèse Maria PAYEN, sans profession, née à Grandglise, le quatorze août mil neuf cent dix huit, demeurant ensemble à Stambruges, rue Géologue Maurice Robert.

8. Mademoiselle CORBANIE Gladys Bertha Irma Emerance commerçante, née à Waregem, le deux novembre mil neuf cent quarante, demeurant à Waregem, rue de la Station, numéro 9.

Lesquels comparants nous exposent ce qui suit :

Les comparants sont propriétaires en indivis et dans les proportions ci-après indiquées d'un terrain à construire, sis à Westende, Westende Bains, digue du Roi Chevalier, connu au cadastre section A numéros 1-W/46, 1-P/47 et 1-F/33 pour une superficie de trois arastrades centiares, étant les fonds sur lesquels étaient construits, villa "Les Barges" digue du Roi Chevalier, numéro 32, et villa "Les Lutins" digue du Roi chevalier numéro 31.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La villa dénommée Les Barges ( section A numéros 1-P/47 et 1-W/46 - antérieurement section A numéros 1-L/33 et 1-G/33) ayant une superficie de un ares nonante trois centiares, fut acquis par Monsieur Jean Paul Casse, et son épouse Madame Anne Louise Erdinger de Monsieur Albert De Myttenaere Madame Yvonne Demyttenaere, épouse Victor Senez , et Monsieur Fernand De Myttenaere, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard Proost le onze août mil neuf cent quarante huit transcrit au bureau des hypothèques à Furnes , le trente et un août suivant, volume 3.237 numéro 24.

Monsieur Albert De Myttenaere et son épouse Madame Laure Dumortier ont acquis le dit bien de la société anonyme la Westendaise à Bruxelles en vertu d'un acte reçu par Maître Ectors à Bruxelles le premier août mil neuf cent et deux, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le vingt deux août suivant, volume 1197 numéro 33 et de Monsieur Félix Ectors à Bruxelles en vertu d'un acte reçu par le notaire Vergote à Bruxelles le quatorze novembre mil neuf cent douze transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le vingt sept novembre suivant, volume 1.541 numéro 7.

Madame Laure Dumortier est décédée le trente janvier mil neuf cent quarante et un, laissant comme seuls et uniques héritiers ses deux enfants Yvonne et Fernand Demyttenaere prénommés, sous réserve des droits revenant à son époux survivant Monsieur Albert Demyttenaere.

Madame Anne Erdinger épouse de Monsieur Jean Paul Casse ayant eu comme dernier domicile Bruxelles, avenue Louise 441, est décédée à Spa, le vingt juillet mil neuf cent cinquante huit, sans avoir fait de testament, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux réservataires, ses trois enfants légitimes Madame Arlette Casse, épouse de Monsieur Lodewijk Rollier , Monsieur Frédéric Casse et Madame Ghislaine Casse, épouse de Monsieur Lucien Carly sous réserve des droits revenant à son époux survivant Monsieur Jean Paul Casse, en vertu de la loi.

4

Suivant acte reçu par Maître Gérard Proost, notaire à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent cinquante huit transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le vingt neuf novembre suivant, volume 3.924 numéro 3 Monsieur Jean Paul Casse, petites enfants Arlette Casse, Frédéric Casse et Ghislaine Casse ont procédé au partage des biens immeubles dépendant tant de la communauté Casse-Erdinger que de la succession de Madame Anne Erdinger. Dans le dit partage la villa Les Barges dont question ci dessus a été attribuée à Madame Ghislaine Casse épouse de Maître Lucien Carly.

Par acte reçu par le notaire soussigné en date de ce jour Madame Ghislaine Casse a vendu la villa Les Barges aux comparants dans les rapports et proportions ci-après.

- La villa dénommée "Les Lutins" ( section A numéro 1-F/33, ) ayant une superficie de un are dix centiares selon titre et un are vingt centiares selon cadastre) fut acquis par Monsieur Joseph Dumont et Monsieur Jean Baptiste Dumont envers Madame Marie de Sellière de Moranville, veuve de Monsieur Fernand de Villers Grand Champs en vertu d'un acte reçu par le notaire Ignace Muylle à Middeylkerke, le vingt six septembre mil neuf cent trente cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le neuf novembre suivant, volume 2.680 numéro 10.

Madame Marguerite Jonet épouse de Monsieur Jean Baptiste Dumont est décédée à Comines le huit janvier mil neuf cent cinquante six, laissant comme seules héritières ses trois filles : Madame Marie Claire Dumont, épouse de Monsieur Francis Destombes, Madame Anne Marie Dumont, épouse Pierchon, et Madame Françoise Dumont, épouse Carbonnelle, chacune pour un tiers, sous réserve des droits revenant à son époux survivant Monsieur Jean Baptiste Dumont.

Monsieur Joseph Dumont épouse de Madame Lucienne Dillies est décédée à Comines, le dix septembre mil neuf cent soixante laissant : son épouse survivante commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Fontaine à Roubaix, le vingt septembre mil neuf cent trente deux et attributaire à titre de convention de mariage de l'usufruit de tous les biens communs, et pour seuls héritiers chacun pour un cinquième ses cinq enfants, seuls issus de son union avec son épouse survivante Madame Nicole Dumont épouse de Monsieur Michel Degroote, Monsieur Joseph Dumont, Madame Brigitte Dumont épouse de Monsieur Antoine Demeestere, Mademoiselle Jacqueline Dumont, et Monsieur Antoine Dumont.

En vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné en date de ce jour Madame Veuve Joseph Dumont et ses enfants et Monsieur Jean Baptiste Dumont ont cédé leurs parts indivises dans la villa Les Lutins aux comparants dans les rapports et proportions ci-après.

Dans l'acte d'acquisition ci dessus les comparants ont réglé entre eux le droit d'accession en stipulant que leurs fractions respectives dans le terrain forment la base juridique de la propriété privative et exclusive de certains privatifs dans l'immeuble à appartements qui sera construit sur l'ensemble des deux terrains.

Il a été stipulé ainsi que :

- Les CINQUANTE/MILLIEMES appartenant à Madame Francine Hosten, épouse Castien, forment la base juridique de la propriété privative et exclusive de l'établissement commercial du rez de chaussée, avec dépendances aux sous-sols, dénommé ci-après le MAGASIN A. ( côté gauche-côté Ostende)

- LES SOIXANTE/MILLIEMES appartenant à Madame Anne Dumont épouse Pierchon, forment la base juridique de la propriété privative et exclusive de l'appartement numéro trois du premier étage étant l'appartement ----- côté droite - côté Nieuport

- LES SOIXANTE/MILLIEMES appartenant à Madame Marie-Claire Dumont épouse Francis Destombes forment la base juridique de la propriété privative et exclusive de l'appartement numéro six du deuxième étage étant l'appartement ----- côté droit coté Nieuport,

- les SOIXANTE /MILLIEMES, appartenant à Madame Françoise Dumont, épouse Jean Carbonnelle forment la base juridique de la propriété privative et exclusive de l'appartement numéro quinze du cinquième étage étant l'appartement ----- côté Nieuport-côté droite :

- les VINGT CINQ/MILLIEMES appartenant à Mademoiselle Corbanie forment la base juridique de la propriété privative et exclusive du studio numéro deux du premier étage .

- LES SOIXANTE/MILLIEMES appartenant à Monsieur et Madame Debury-Merkaert, forment la base juridique de la propriété privative et exclusive de l'appartement numéro neuf du troisième étage étant l'appartement ----- côté Nieuport-côté droit et de la cave numéro un aux sous sols.

- LES SOIXANTE/MILLIEMES appartenant à Monsieur et Madame Milis-Payen forment la base juridique de la propriété privée et exclusive de l'appartement numéro douze du quatrième étage , étant l'appartement ----- côté droit-côté Nieuport .

-LES SIX CENT VINGT CINQ/MILLIEMES appartenant à Monsieur Charles Castien forment la base juridique de la propriété privée et exclusive des autres privatifs étant les dix caves à provision , le magasin B du rez de chaussée (avec dépendances aux sous-sols et des autres appartements et studios aux étages étant neuf appartements, et huit studios, et enfin l'emplacement pour voiture. au rez de chaussée.

Tous les privatifs ci dessus obtenus suite au règlement d'accession font part de la résidence ST. JAMES, qui sera construite sur le terrain ci dessus.

4

Quant aux parties communes de la résidence elles se répartissent entre les propriétaires dans la même proportion que leurs droits de propriété dans le terrain.

En vu de donner une base juridique à cette division en propriétés privatives et en parties communes, les comparants ont demandé d'acter authentiquement leur volonté de soumettre dès à présent la résidence St. James au régime de la propriété horizontale ainsi qu'il est prévu à l'article cinq cent septante sept bis du code civil ; la propriété privative d'un appartement, établissement commercial, studio ou parking comporte nécessairement la propriété d'une quote part indivise dans les parties communes de la résidence.

Chaque propriétaire d'une fraction du terrain renonce au droit d'accession pouvant exister en sa faveur pour autant que le dit droit d'accession porte sur les parties privatives de la résidence, exception faite des parties privatives du bien dont il s'est réservé la propriété à titre d'accession.

Les comparants ont ainsi établi un règlement déterminant les droits et obligations des propriétaires, lequel règlement fera la loi commune à l'aquelle tous devront se conformer tant actuellement que dans l'avenir et que devront également observer leurs successeurs à tous titres.

Dans chaque acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance y compris les baux, le nouvel intéressé devra être subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement ainsi que dans les effets des décisions des assemblées générales des co propriétaires

sui seront régulièrement prises conformément au dit règlement. A défaut d'écrit, le seul fait d'être propriétaire, usufruitier locataire ou même occupant entraînera l'obligation de se conformer en tous points aux prescriptions qu'il contient.

Ceci étant exposé, les comparants nous déclarent avoir rédigé comme suit :

LE CAHIER DE CO PROPRIETE ET STATUT IMMOBILIER DE LA  
RESIDENCE SITUEE A WESTENDE-WESTENDE BAINS, DIGUE DU ROI  
CHEVALIER, NUMERO 31-32, DENOMMEE

"R E S I D E N C E S T . J A M E S " .

Il est bien entendu que les réserves en faveur de la personne indiquée ci-après comme "le comparant" existent uniquement en faveur de Monsieur Charles Castien.

8

EXPOSE GENERAL.

-----

Article un :

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

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

Article deux :

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

Article trois :

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

9

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

Article quatre : Surface et délimitation de la propriété.

Le terrain en indivision couvre une superficie selon cadastre de trois ares treize centiares et selon titre trois cent et trois centiares .

Le bien est connu au cadastre sous la section A numéros 1-W/46, 1-P/47 et 1-F/33.

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

Les tenants et aboutissants de la résidence sont ou ont été :

- du nord : la digue du Roi Chevalier
- de l'est : les consorts Vestiau
- du sud : la société anonyme Société Générale Foncière et Industrielle et ( passage)
- et de l'ouest : Monsieur Hubert Duesburg-Grenade.

Article cinq : Composition de l'immeuble.

Selon les plans ci-joint, la résidence comporte :

un niveau sous-sols , le rez de chaussée, sept étages et un étage technique comprenant en outre la cabine abritant le mécanisme de l'ascenseur.

Les propriétés privées ou privatifs de la résidence sont

aux sous-sols : les dépendances des établissements commerciaux et des caves à provision dépendances d'appartements.  
au rez de chaussée : deux magasins ou établissements commerciaux et un emplacement pour voitures.  
à chacun des sept étages : deux appartements et un studio.  
au huitième étage : deux studios.

10

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

=====

I. LES SOUS SOLS.

a. Les parties communes y sont :

- l'escalier et la cage d'escalier , l'ascenseur et son emplacement , les dégagements et couloirs.
- un local servant à l'emplacement de l'installation de chauffage , un local servant à l'emplacement des compteurs d'eau et de gaz.

b. les choses privées aux sous-sols sont :

- les dépendances du magasin de gauche, étant : un local relié par un escalier privé à l'établissement au rez de chaussée , les toilettes, le dégagement.
- les dépendances du magasin de droite étant : un local relié par un escalier privé au dit établissement ,
- onze débarras ou caves à provision. Chacune des dites caves est destinée à former une dépendance d'un appartement ou studio. Elles seront vendues au propriétaire d'un privatif de la résidence. Les caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités attachés au privatif dont la cave est une dépendance.

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires de privatifs ; elles ne pourront être louées ou appartenir en jouissance qu'à des occupants des privatifs, propriétaire ou locataire.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

2. LE REZ DE CHAUSSEE.

a. les parties communes y sont :

le porche, la porte d'entrée, l'entrée, la porte du hall, le hall , l'escalier et la cage d'escalier, l'ascenseur et son emplacement , le réduit commun. ( Le comparant ou à son défaut l'assemblée générale des co propriétaires peut déterminer la destination de ce réduit.

b. les choses privées ou privatifs du rez de chaussée sont :  
- le magasin, de gauche relié directement à la digue par une entrée particulière.

La propriété du dit magasin se rapporte au local proprement dit relié aux annexes ou dépendances des sous-sols par un escalier privé comme dit ci dessus. Le dit magasin aura en outre la jouissance exclusive à titre de servitude et de droit réel de la partie de la cour situé derrière le magasin.

Enfin le propriétaire peut construire sur toute la largeur de son établissement une terrasse couverte sur la digue. La réglementation à ce propos sera formulée sous l'article huit ci-après.

- le magasin de droite relié directement à la digue par une entrée particulière.

La propriété du dit magasin se rapporte également au local proprement dit relié aux dépendances des sous-sols par un escalier privé comme dit ci dessus. Ici également le magasin aura la jouissance de la partie de la cour située derrière le magasin et le droit de construire une terrasse couverte en digue.

La spécification gauche et droite ci dessus doit être prise dans la supposition qu'on se place à la digue en regardant la façade principale.

- Le parking accessible par l'issue ou le chemin de déserte conduisant à l'avenue des Aigles.

Le dit privatif peut servir à l'emplacement de plusieurs voitures. Il est permis d'en scinder la propriété et de créer des emplacements pour voitures tant fixes que mobiles. Il est permis de recouvrir le dit parking.

3. LES ETAGES DU PREMIER AU CINQUIEME.

La description des cinq niveaux est identique et peut être faite comme suit :

a. choses communes :

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

b. les privatifs

A chacun des niveaux, les privatifs sont : deux appartement et un studio.

L'appartement de gauche peut être décrit comme suit : la porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé, au centre la salle de bains, le W.C. et la cuisine, tous trois aérés par un aéra; à la façade arrière une chambre à coucher avec terrasse, sur la terrasse une armoire; donnant sur la digue le living.

- L'appartement de droite peut être décrit comme suit .  
la porte palière reliant l'appartement au palier commun,  
au centre le hall privé, la salle de bains et le W.C.;  
donnant à la façade arrière : les deux chambres à coucher  
et la cuisine avec terrasse ; donnant en digue : le living.

- Le studio se crée entre les deux appartements et  
donne sur la digue; Ce privatif peut être décrit comme suit  
la porte palière reliant le privatif au palier commun,  
le hall privé, avec armoire, cabinet de toilette , la  
cuisine, et enfin le studio proprement dit donnant sur la  
digue.

- 4.-LE SIXIEME ETAGE.

Ici également les privatifs sont deux appartements et un  
studio.

Cependant la troisième chambre à coucher de l'appartement  
de droite a été incorporée dans l'appartement de gauche  
de façon que les dits deux appartements ont chacun deux  
chambres à coucher..

- LE SEPTIEME ETAGE.

La composition du dit niveau correspond à celle du  
sixième sauf que les appartements et le studio sont construits  
en recul de façon qu'une terrass privée se crée devant les  
privatifs du dit niveau. Le statut de cette terrasse sera  
déterminé ci après.

- LE HUITIEME ETAGE.

Les privatifs y sont : deux studios qui peuvent être décrits  
comme suit : la porte palière reliant le studio au palier  
commun, le studio proprement dit la cuisine et la toilette.  
Les dits studios sont également construits en recul avec  
comme conséquences que les dits privatifs ont également  
une terrasse privée ayant le même statut que la terrasse  
au septième étage.

Les choses communes au dits niveaux sont : l'escalier  
et la cage d'escalier, l'ascenseur et son emplacement , le  
palier

- en outre au huitième étage également dénommé étage  
technique se forme la cabine abritant le mécanisme de l'as  
censeur.

Article six : Numérotage.

Le numérotage des propriétés privées se fait comme suit : au rez de chaussée : le magasin de gauche est connu comme magasin A et le magasin de droit comme magasin B. Les appartements et studios sont numérotés d'une façon continue de un à vingt trois . Le numérotage de fait de gauche à droite se plaçant sur la digue en regardant la façade principale de l'immeuble. L'appartement numéro un se situé à Gauche, le studio numéro deux au centre , l'appartement numéro trois à droite, le tout au premier étage. l'appartement de gauche au deuxième étage porte le numéro quatre, le studio le numéro cinq , l'appartement de droite le numéro six etcaetera.

- Les caves sont numérotées de un à onze.

Article sept : Plans.

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

Les dits plans sont :

- un plan donnant la description des différents niveaux; ainsi que l'implantation, et le plan de situation.
- un plan donnant les façades et la coupe, et la description du huitième étage.

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

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

14

Article huit : Conditions spéciales réserves et servitudes.

1. Il est toujours permis :

- a. de modifier la distribution intérieure des propriétés privées.
- b. de réunir en une seule propriété deux propriétés ou plusieurs se trouvant au même niveau.
- c. d'incorporer une ou plusieurs pièces ou parties de pièces d'une propriété à la propriété voisine au même niveau.

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

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

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

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

4. Seul le comparant a le droit de scinder une propriété en plusieurs propriétés.

75

5. Le comparant se réserve expressément le droit au prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté des murs 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.

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

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

6. Comme dit ci dessus les privatifs du septième et du huitième étage sont construits en recul. Les dits privatifs ont la jouissance à titre de servitude et de droit réel de la terrasse ainsi formée devant leur privatif; les frais d'entretien et de réparation de la dite terrasse resteront à charge de la collectivité de la même façon que la toiture sauf le recours des co propriétaires en cas d'abus de droits.

7. Les privatifs du rez de chaussée étant à destination commerciale, leur propriétaire pourra adapter les façades aux exigences commerciales à condition que les établissements en question continuent à présenter un aspect harmonique et moyennant l'accord de l'assemblée générale, décision prise à la simple majorité des présents ou représentés.

Les façades et vitrines des locaux commerciaux pourront recevoir des inscriptions ou enseignes, ainsi que les avis imposés par la loi et arrêtés communaux.

Il pourra être adossé aux façades des enseignes lumineuses ou des éclairages qui cependant ne pourront pas dépasser le niveau inférieur du premier étage, ou du deuxième étage si les propriétaires des privatifs du premier étage donnent leur accord.

Comme dit ci dessus les établissements commerciaux du rez de chaussée auront le droit de construire devant l'établissement et sur toute sa largeur une terrasse couverte dont la hauteur ne pourra cependant dépasser le niveau inférieur du premier étage.

Tous frais quelconques et toutes responsabilités concernant cette terrasse seront à charge du propriétaire de l'établissement en question.

M A C A S 2 5

TERRES

En outre l'établissement commercial A ou le magasin de gauche aura le droit d'installer sur la digue une terrasse non couverte, et ce sur toute la largeur de la résidence.

Il est bien entendu que les présentes réserves ne dispensent pas les propriétaires d'obtenir de la part des autorités compétentes, les autorisations habituelles.

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

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

9. De l'acte d'acquisition reçu par le notaire Ignace Muylle à Middelkerke, en date du vingt six septembre mil neuf cent trente six, il a été repris ce qui suit :

" L'acte de vente reçu par le notaire Jules Barbé sus mentionné (du vingt et un décembre mil neuf cent vingt et un, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le quatorze février suivant, volume 1.822 numéro 22) stipule: 1°) L'acquéreur devra établir une porte vers le chemin de service, suivant la ligne A.B. indiquée au plan annexé au dit acte, parallèle au chemin de service et à trois mètres cinquante centimètres de celui ci.

2°) Elle ne pourra édifier aucune clôture suivant la ligne B.C. afin de ne pas entraver les manoeuvres d'une auto mobile pour entrer dans un garage que le vendeur (De Myttenaere) se propose de construire sur le terrain contigu, ou pour en sortir.

3°) Cette vente est faite sous les clauses, charges et conditions stipulées dans le cahier des charges dressé par les Administrateurs de la société anonyme La Westendaise en mil neuf cent cinq".

Pour autant que besoin, les co propriétaires devront respecter ces clauses pour autant qu'elles puissent encore être d'application.

19

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

11. Chacun 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 grevée, ou avantagée sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux et sans que cette énonciation puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'ils ne justifieraient par titre régulier et non prescrit.

12. Le comparant n'aura nullement besoin du consentement des autres propriétaires pour exécuter les modifications ci dessus, même si elles comportent des changements aux parties communes.

28

C H A P I T R E   D E U X   :   S T A T U T   D E   L ' I M M E U B L E .  
=====

S E C T I O N   U N   :   C O   P R O P R I E T E   I N D I V I S E   E T   P R O P R I E T E   P R I V A T I V E .  
-----

Article neuf :

La résidence comporte des parties privatives dont le propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les propriétaires pour la fraction déterminée ci-après.

Les appartements, studios, établissements commerciaux et parking seront dénommés "propriétés privées ou privatifs".

Article dix :

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

REZ DE CHAUSSEE.

magasin ou établissement commercial A avec dépendances  
dans les sous-sols : ~~CINQUANTE/MILLIEMES~~ 60 50/1.000 ièmes  
magasin ou établissement commercial B avec  
dépendances dans les sous-sols : CINQUANTE/  
MILLIEMES 50/1.000 ièmes  
le parking : DIX/MILLIEMES 10/1.000 ièmes

PREMIER ETAGE.

l'appartement numéro un : QUARANTE/MILLIEMES 40/1.000 ièmes  
studio numéro deux : VINGT CINQ/MILLIEMES 25/1.000 ièmes  
l'appartement numéro trois : SOIXANTE/MILLIEMES 60/1.000 ièmes

DEUXIEME ETAGE.

l'appartement numéro quatre : QUARANTE/MILLIEMES 40/1.000 ièmes  
studio numéro cinq : VINGT CINQ/MILLIEMES 25/1.000 ièmes  
l'appartement numéro six : SOIXANTE/MILLIEMES 60/1.000 ièmes

TROISIEME ETAGE /

l'appartement numéro sept : QUARANTE/MILLIEMES 40/1.000 ièmes  
studio numéro huit : VINGT CINQ/MILLIEMES 25/1.000 ièmes  
l'appartement numéro neuf : SOIXANTE/MILLIEMES 60/1.000 ièmes

QUATRIEME ETAGE.

l'appartement numéro dix : QUARANTE/MILLIEMES 40/1.000 ièmes  
studio numéro onze : VINGT CINQ/MILLIEMES 25/1.000 ièmes  
l'appartement numéro douze : SOIXANTE/MILLIEMES 60/1.000 ièmes

19

CINQUIEME ETAGE.

l'appartement numéro treize: QUARANTE/MILLIEMES 40/1.000 ièmes  
studio numéro quatorze: VINGT CINQ/MILLIEMES 25/1.000 ièmes  
l'appartement numéro quinze : SOIXANTE/  
MILLIEMES 60/1.000 ièmes

SIXIEME ETAGE.

l'appartement numéro seize: CINQUANTE/MILLIEMES 50/1.000 ièmes  
studio numéro dix sept: VINGT CINQ/MILLIEMES 25/1.000 ièmes  
l'appartement numéro dix huit: CINQUANTE/MILLIEMES  
50/1.000 ièmes

SEPTIEME ETAGE.

l'appartement numéro dix neuf: QUARANTE CINQ/  
MILLIEMES 45/1.000 ièmes  
studio numéro vingt: VINGT/MILLIEMES 20/1.000 ièmes  
l'appartement numéro vingt et un: QUARANTE  
CINQ/MILLIEMES 45/1.000 ièmes

HUITIEME ETAGE.

studio numéro vingt deux: QUINZE/MILLIEMES 15/1.000 ièmes  
studio numéro vingt trois : QUINZE/MILLIEMES 15/1.000 ièmes  
Total : MILLE/MILLIEMES 1.000/1.000 ièmes  
=====

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

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

Article onze : Choses communes.

Les parties communes de l'immeuble sont les suivantes :

1. le terrain comme décrit ci dessus.
2. Les fondations, les gros murs de façade, de pignon ou de revend, 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 gouttières de toiture, les descentes des eaux pluviales les descentes des eaux ménagères, les 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)
7. Les toitures et leurs corniches.
- \* 8. Les ornements de façade (à l'exception des gardes corps, balustrades, barres d'appui des balcons ou fenêtres, ni les persiennes et volets et leurs accessoires)
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 dégagements et paliers à tous les niveaux.
12. Les escalier et les cages d'escalier, l'ascenseur, sa cage et le mécanisme.
13. Les aéras.
14. L'ouvre porte.
15. L'installation des vides poubelles.

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative

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

Article douze : choses privées.

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

- a. le revêtement de marche, -parquets, planchers dallages etcaetera-
- b. les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs enduits et revêtements.
- c. la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les propriétés.
- d. Les fenêtres avec leurs volets et persiennes et leurs gardes 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 prlongement dans les parties communes de ces cqnalisation jusque et y compris le compteur/
- g. les installations sanitaires, les évier, les placards, les armoires, les penderies etcaetera.
- h. les plafonds attachés aux solives ou hourdis.
- i. la boîte aux lettres à l'entrée.
- j. les bâcons 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 leurs propriétaires ou occupants, ainsi que les accessoires se trouvant en dehors des propriétés privés 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, de gaz et d'électricité.

*2 pv. assemblée générale du 14/10/03*

6. Ref. basisakte art. 12 en 36.

De vergadering beslist met eenparigheid van stemmen dat het schilderen van het houtwerk van de voorgevel evenals het houtwerk van de achtergevel privatief wordt. Het houtwerk van de voorgevel moet geschilderd worden tegen één juli 2004. Iedereen is vrij het houtwerk van zijn appartement zelf te schilderen of het werk te laten uitvoeren door een schildersbedrijf. Kleur : **wit BLINKEND**.

Article treize : abrogé.

Article quatorze : droits réels.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

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

Article quinze :

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

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

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

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

Article seize :

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

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

SECTION DEUX : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article dix sept :

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

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

Article dix huit :

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

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

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

Article dix neuf :

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

Article vingt :

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

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

Article vingt et un :

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

Article vingt deux :

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

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

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

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

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

Article vingt trois : Recouvrement forcée des frais communs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article vingt quatre :

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

SECTION TROIS : DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

Article vingt cinq :

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

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

Article vingt six :

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

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

Article vingt sept :

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

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

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

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

Article vingt huit :

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

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

Article vingt neuf :

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

Article trente :

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

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

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

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

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

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

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

Article trente et un :

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

Article trente deux : Quorum.

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

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

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

Article trente trois : Majorité.

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

Article trente quatre :

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

Article trente cinq :

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

Article trente six :

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

SECTION QUATRE : DES CHARGES COMMUNES ET LEUR REPARTITION.

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

Sont également à charge de la collectivité et constituent des charges communes, les travaux de peinture extérieure des châssis, portes palières, les travaux de peintures des gardes corps, barres d'appui, volets, persiennes, volets ou portes des garages, et tout ce qui concerne l'aspect de l'immeuble, même s'il s'agit des choses privées. *P.V. Ass. m. Clee general 11/20/03*

REPARTITION : REGLE GENERALE.

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.

- 6. Réf. acte de base art. 12 et 36.  
 l'Assemblée décide à l'unanimité que la peinture de la boiserie de la façade principale ainsi que la peinture de la boiserie de la façade arrière devient privative. La peinture des châssis de la façade principale doit être faite pour le premier juillet de l'an 2004. Chacun est libre de peindre soi-même ou de faire faire le travail par un peintre. Couleur : **blanc BRILLANT**.

EXCEPTIONS.  
=====

1. Les magasins ou établissements commerciaux du rez de chaussée avec leur dépendances mais situées aux soussols n'AURONT pas à intervenir dans les charges communes décrites ci dessus, sauf dans les frais concernant la toiture, les égouts et les primes des polices d'assurances incendie, et responsabilité pour l'immeuble, les frais de l'antenne ou amplificateur du T.V. et accessoires.

D'autre part les dits établissements supporteront chacun pour ce qui lui concerne tous frais quelconques concernant l'établissement et ses éléments constitutifs, y compris les frais de peinture qui autrement incombent à la collectivité, les assurances etcaetera.

Le propriétaire des établissement En question est obligé d'exécuter les travaux d'entretien, de réparation et de peinture de façon qu'il continue à présenter un aspect agréable et bien entretenu.

2. Le parking situé derrière l'immeuble n'aura nullement à intervenir dans les charges communes ci dessus. Le dit parking supportera à lui seul et sans intervention des autres propriétaires tous frais se rapportant au dit privatif, indifféremment en quoiqu'il se compose.

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

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

A. ENTRETIEN ET REPARATION.

Article trente sept :

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

Article trente huit : 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 de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières et caetera, le gérant aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

b. Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale à la simple majorité.

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

Ces travaux et réparations ne pourront être décidés qu'à une majorité de trois quarts des voix présentes ou représentées.

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

Article trente neuf :

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

Article quarante :

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

**B. I M P O T S.**

-----

Article quarante et un :

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

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

Article quarante deux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article quarante trois :

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

Article quarante quatre :

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

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

Article quarante cinq :

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

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

Article quarante six :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

Article quarante sept :

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

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

Constituent également des charges communes :

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

SECTION TROIS : DESTINATION DES LOCAUX.

Article quarante huit :

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

2. Le parking sert en principe à parquer ou garer des un voitures automobiles de maitre .

Il est interdit aux co/nducteurs d'utiliser un échappe ment libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

Le parquage des voitures pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le repos d'autres per- sonnes.

Il est permis de faire un règlement spécial à propos de la jouissance du parking.

3. Les établissement du rez de chaussée peuvent recevoir une destination commerciale . Monsieur Castien se défend d'exploiter ~~un~~ de laisser exploiter dans le magasin B tous commerces bruyants ou malodorants susceptibles de gêner les propriétaires ou occupants des privatifs situés au dessus du dit magasin. Il s'oblige à imposer cette restriction concernant l'exploitation aux acquéreurs éventuels.

M. Castien

Vu la destination commerciale des privatifs du rez de chaussée, les conditions ou exceptions suivantes sont applicables :

1. Contrairement à l'article seize , le propriétaire peut adapter les façades du rez de chaussée aux exigences commerciales à condition que le tout continue à présenter un aspect harmonique et moyennant l'accord de l'assemblée générale, accord donné à la simple majorité.

2. Contrairement à l'article cinquante quatre il est permis aux propriétaires des dits établissements de faire de la publicité sur leur propriété privée ainsi que sur les façades et ce même avec des enseignes lumineuses ;

L'emploi de moteurs électriques est autorisé.

C H A P I T R E   T R O I S : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.  
 =====

Article quarante neuf :

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

SECTION UN : ORDRE INTERIEUR.  
 -----

Article cinquante :

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

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

Il est défendu de pendre du linge aux façades ou balcons ou de faire quoi que ce soit pouvant déparer l'aspect de l'immeuble. L'assemblée générale peut autoriser à la simple majorité de pendre du linge à certains endroits et pendant certaines périodes ou heures.

Article cinquante et un :

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

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

Article cinquante deux :

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

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

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

Article cinquante trois :

L'architecte de l'immeuble peut obliger les co propriétaires de munir les fenêtres de garnitures ou de tentures convenables en déterminer le modèle et les tons, et en indiquant l'emplacement. Il peut également défendre de pendre des voiles.

Article cinquante quatre :

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

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

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

PUBLICITE

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 privée qu'il habite, l'assemblée générale pourra en déterminer le modèle.

Article cinquante cinq :

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes, sauf le mazout et autres combustibles liquides. Les cendres, débris et autres déchets doivent être versés dans les poubelles ou dans les gaines destinés.

Il est défendu de verser dans les vides poubelles des cendres chaudes ou tout objet pouvant obstruer les gaines ni des bouteilles ou débris de verre.

Article cinquante six :

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

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

Article cinquante sept :

Les co propriétaires ou ayants droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en 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 de leur famille, des gens à leur service ou visiteurs ou animaux les cas échéants.

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

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

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

L'usage de la T.S.F. de la télévision et de tout autre instrument de musique sera réglée de façon à ne pas incommoder les occupants des autres appartements ; à partir de onze heures du soir à sept heures du matin, tout musique et tous bruits quelconques sont défendus. Un piano sera toujours munis d'un feutre pour marcher en sourdine. Une machine à écrire sera du type silencieux et posé sur un feutre.

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

SECTION TROIS : CHARGES COMMUNES ET PARTICULIERES.

Article cinquante huit :

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

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

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

CHAPITRE QUATRE : GENERALITES.

Article cinquante-neuf :

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

Article soixante :

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

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

Article soixante et un :

Les co propriétaires seront censés parfaitement connaître :

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

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

Si le présent acte est traduit, la traduction n'aura que la valeur d'un renseignement ; en cas de contradiction entre les deux textes, seul le texte de l'acte notarié sera valable.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

-----

Le notaire soussigné certifie l'identité des parties sur le vu des pièces exigées par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Nieuport.

Date comme ci dessus.

Et lecture faite, les parties représentées comme dit ci dessus ont signé cet acte avec Nous Notaire.

Suivent les signatures.

Geboekt te Nieuwpoort, een en twintig bladen, een verzending, de een en twintig december negentienhonderd vijf en zestig, deel 211 blad 38 vak 16. Ontvangen : honderd frank. De ontvanger (getekend) NEIRYNCK.

BEW nr 675 Overgeschreven ten  
Ingeschreven  
kantore van grondpanden te Nieuwe  
den 3-2-66  
boek 4607 nr 3 en antichalva  
ingeschreven boek nr  
Ontvangen

71 116 2 4