

Taveri delle

5 28/11/2011



STUDIE

VAN

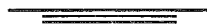
Meester MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT



M.R.

D.4.035

L'an mil neuf cent soixante six, le douze mars.

Par devant Nous Maitre Michel VILEYN, docteur en droit, Notaire à Nieuport.

Ont comparu :

D'UNE PART :

1. Monsieur Emile Charles Louis DUYVER, industriel, né à Bruxelles, le quatre octobre dix huit cent nonante cinq, veuf en premières noces de Madame Clémentine Drouloux, époux en secondes noces de Madame Zoé Havrenne, avec qui il est marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Charles Monnoyer, notaire résidant à Bruxelles le huit octobre mil neuf cent cinquante huit, Monsieur Duyver domicilié à Koekelberg, avenue de Jette, 44.
2. Madame Simonne Louise Pierrette Duyver, sans profession, née à Etterbeek, le huit février mil neuf cent vingt sept, domiciliée à Berchem Sainte Agathe, avenue Laure, numéro 40, épouse assistée et autorisée de Monsieur Robert Jean Claude Hoolans industriel, né à Molenbeek Saint Jean, le dix sept décembre mil neuf cent vingt et un, également domicilié à Berchem Sainte Agathe, avenue Laure, 40.
Mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts suivant leur contrat de mariage reçu par les notaires Delporte et Monnoyer à Bruxelles, le dix neuf décembre mil neuf cent quarante neuf.
3. Monsieur Charles Emile Clément DUYVER, dessinateur, né à Etterbeek, le onze mars mil neuf cent vingt cinq, époux de Madame Liliane Berthe Henriette MEURER, institutrice avec laquelle il demeure à Uccle, rue Emile Lecomte, 20 et avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maitre Charles Monnoyer prénommé, le vingt neuf juin mil neuf cent cinquante trois.

ET D'AUTRE PART :

1. Monsieur Paul Maurice Leon SENNESAEF, industriel né à Ypres, le vingt cinq janvier mil neuf cent vingt deux et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Paula Julie Cornelia GODDERIS, sans profession, née à Ypres le trois mai mil neuf cent vingt quatre, demeurant ensemble à Ypres, chaussée de Menin, numéro 92.
2. Monsieur Maurice Cyrillis NOYELLE, commerçant, né à Mers les Bains (France) le vingt cinq novembre mil neuf cent dix huit et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Denise Felicia Cornelia VAN NEER, sans profession, née à Ypres, le treize février mil neuf cent vingt trois, domiciliés ensemble à Deurne, Ten Eeckhovenlei, numéro 2.
3. Monsieur Jules Antoine Camiel Roger NOYELLE, commerçant

né à Dikkebusch , le premier février mil neuf cent vingt deux et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Rachel Cyrilla Magdalena Cornelia VAN NEER, sans profession née à Ypres, le six juillet mil neuf cent vingt quatre domiciliés ensemble à Edegem, Drieeikenstraat, numéro 337.

4. Monsieur Raoul Albert Alfons BOUVE, agrégé en culture physique, né à Nieupoort, le quatorze avril mil neuf cent trente six et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Rosalia Clemencia Govaert, sans profession, née à Westende, le deux avril mil neuf cent trente six, demeurant ensemble à Westende, Weststraat, numéro 80.

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, numéros 66 et 67 (précédemment villa La Turritelle et villa José Huberta) connu au cadastre sous la section A numéros 3-L/13 et 3-H/13 pour une superficie cent trente neuf mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La villa La Turritelle appartenait précédemment à Monsieur et Madame Emile Duyver-Drouloux pour l'avoir acquis de Monsieur André Walon, et Monsieur Paul Walon, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Monnoyer et le notaire Van Halteren, tous deux à Bruxelles, le six janvier mil neuf cent cent cinquante cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le vingt janvier mil neuf cent cinquante cinq, volume 3.643 numéro 36.

Messieurs André et Paul Walon en étaient propriétaires pour l'avoir acquis chacun à concurrence de moitié indivise de Monsieur Jean Victor Walton et Mademoiselle Georgette Walton aux termes d'un acte reçu par le notaire Maenaut à Bruxelles et De Leener à Saint Gilles le dix neuf juillet mil neuf cent quarante six, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le six août suivant, volume 3.117 numéro 31.

Mon-
sieur Jean Walton et Mademoiselle Georgette Walton en étaient propriétaires pour l'avoir recueilli dans la succession de leur parentes Monsieur et Madame Georges Walton-Marie-Rose Hosten, décédés ab intestat respectivement à Ixelles le dix mai mil neuf cent quarante et un et à Bruxelles le six avril mil neuf cent trente quatre.

Monsieur et Madame Georges Walton-Hosten ont acquis ce bien de Monsieur Auguste Davines en vertu d'un acte reçu par le notaire van de Walle à Malines le vingt neuf septembre mil neuf cent trente trois, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le sept octobre suivant, volume 1939 numéro 2.

Madame Clémentine Drouloux prénommée est décédée intestat à Etterbeek le quatorze février mil neuf cent cinquante cinq, laissant comme seuls et uniques héritiers ses deux enfants issus de son mariage avec le dit Monsieur Emile Duyver étant Monsieur Charles Duyver et Madame Simonne Duyver, épouse de Monsieur Robert Hoolans, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son époux Monsieur Emile Duyver aux termes des stipulations contenues dans leur contrat de mariage reçu par le notaire Van Zeebroeck à Schærbeek le deux juin mil neuf cent vingt deux.

En vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné en date de ce jour Monsieur Emile Duyver et ses enfants Monsieur Charles Duyver et Madame Simonne Duyver ont vendus HUIT CENT QUATRE VINGT/MILLIEMES de la dite propriété aux comparants d'autre part.

La villa José Huberta appartenait précédemment aux comparants d'autre part dans les proportions ci-après pour l'avoir acquis de Monsieur André Wezel et son épouse Madame Christiane Flamand à Braine l'Alleud en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt six juin mil neuf cent soixante cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le neuf août suivant, volume 4.547 numéro 14.

Monsieur et Madame André Wezel en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Georges Mercier, épouse de Madame Georgette Smets à Auderghem en vertu d'un acte reçu par le notaire Frans Delcourt, notaire à Braine l'Alleud, le vingt quatre février mil neuf cent soixante deux, transcrit le douze mars suivant, volume 4.202 numéro 31.

Monsieur Georges Mercier en était propriétaire pour l'avoir recueillie dans la succession de Madame Bertha Maria Ponsart, veuve non remariée de Monsieur Camille Brismé domiciliée à Auderghem, décédée à Etterbeek, le huit juillet mil neuf cent cinquante six, et l'autre partie pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de cession équipolente à partage intervenu entre le dit Monsieur Georges Mercier et Monsieur Robert Ponsart reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire à Ixelles le vingt cinq avril mil neuf cent cinquante huit, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le sept mai suivant, volume 3.883 numéro 20.

Madame Bertha Ponsart en était propriétaire pour l'avoir acquis envers la société anonyme Westende, société anonyme Foncière et Industrielle à Bruxelles en vertu d'un acte reçu par le notaire Camille Hauchamps à Ixelles, le six octobre mil neuf cent trente six, transcrit le vingt neuf octobre suivant, volume 2.737 numéro 5.

La société anonyme Westende Société anonyme Foncière et Industrielle en était propriétaire depuis plus de trente ans.

En vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné en date de ce jour, les comparants d'autre part ont cédé aux comparants d'une part CENT VINGT/MILLIEMES dans la dite propriété, dans les mêmes proportions que leurs droits respectifs 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.

Le dit immeuble à appartement dénommé RESIDENCE LA TURRITELLE et qui fait l'objet du présent acte se construira sur l'ensemble des deux terrains pour compte des comparants.

Les privatifs de la dite résidence appartiendront aux comparants suite au règlement du droit d'accession comme suit :

- les CENT VINGT/MILLIEMES appartenant en indivis aux comparants d'une part forment la base juridique de la propriété privative et exclusive du privatif du premier étage étant un appartement agrandi couvrant tout le plateau.

- les HUIT CENT QUATRE VINGT/MILLIEMES restant appartenant aux consorts d'autre part forment la base juridique de la propriété privative et exclusive des autres privatifs de la dite résidence étant onze appartements et onze studios qui sont décrits ci-après.

Les comparants d'autre part sont propriétaires en indivis dans les mêmes proportions que leurs droits respectives dans le terrain, notamment

- Les époux Paul Sennesael pour trois mille deux cent cinquante parts.
- les époux Maurice et Jules Noyelle ensemble pour trois mille deux cent cinquante parts.
- et les époux Bouve pour deux mille cinq cent nonante cinq parts, chaque fois sur neuf mille nonante cinq .

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

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
NUMEROS 66 - 67, DENOMMEE

R E S I D E N C E L A T U R R I T E L L E .

Il est bien entendu que les réserves en faveur de la personne indiquée ci-après comme "le comparant" existent uniquement en faveur des comparants d'autre part étant les conjoints Sennesael, Noyelle et Bouve.

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.

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 de cent trente neuf mètres carrés.

139 m²

Le bien est connu au cadastre sous la section A numéros 3-H/13 et 3-L/13.

La superficie du terrain en indivision n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister avec la mesure réelle fut-elle même de plus d'un vingtième sera 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 A. Renty (Résidence LAS VEGAS)
du sud : Roger Franquet -Van Tilt à Bruxelles.
et de l'ouest : avenue Française .

Article cinq : Composition de l'immeuble.

Selon les plans ci-joints, 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 : un studio et un appartement
au rez de chaussée : deux appartements.
au premier étage : un appartement
au deuxième, troisième, quatrième , cinquième et sixième étage : chaque fois deux studios et un appartement
au septième étage : deux appartements.
au huitième étage : un appartement.

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 chauffage, un local servant à l'emplacement des compteurs, un débarras commun.

b. les privatifs aux sous-sols sont :

- un studio et un appartement.

Le studio peut être décrit comme suit : la porte d'accès, le hall, le cabinet de toilette avec bain, la cuisine et enfin le studio proprement dit ou la place principale.

L'appartement peut être décrit comme suit : la porte d'accès ou porte palière, le hall, le living en façade, au centre la cuisine, le W.C. et la salle de bains, tous trois aérés par un aéra, et enfin la chambre à coucher donnant sur la cour.

En outre l'appartement en question aura la jouissance exclusive à titre de servitude et de droit réel de la cour, à charge d'en supporter tous frais d'entretien et de réparation.

2. LE REZ DE CHAUSSEE.

a. les parties communes y sont : le porche, la porte d'entrée, l'entrée, le hall, l'escalier et la cage d'escalier l'ascenseur et son emplacement,

b. les privatifs y sont : deux appartements.

L'appartement numéro trois - étant l'appartement côté gauche peut être décrit comme suit : la porte palière, au centre le hall, la cuisine. et la salle de bains, le living et une chambre à coucher en façade, une deuxième chambre à coucher, donnant sur la cour.

L'appartement numéro quatre étant l'appartement côté droite peut être décrit comme suit : la porte palière, au centre le hall, la salle de bains, la cuisine, et la toilette, donnant sur l'avenue le living room ; donnant sur la cour la chambre à coucher avec terrasse et réduit.

3. LE PREMIER ETAGE.

a. Les parties communes y sont : l'escalier et la cage d'escalier, l'ascenseur et son emplacement, le palier.

b. le privatif au dit niveau est un appartement.

Le dit appartement peut être décrit comme suit : la porte palière, le hall et dégagement, le living et deux chambres à coucher donnant sur la digue, et l'avenue, deux autres chambres avec terrasse donnant sur la cour, au centre la cuisine, deux toilettes, la salle de bains et un débarras.

4. LES ETAGES DU DEUXIEME AU SIXIEMES. sont de composition identique et peuvent être décrit comme suit :

a. parties communes : l'escalier et la cage d'escalier, l'ascenseur et son emplacement, le palier.

b. les privatifs :

Les privatifs à chacun des dits niveaux sont : un studio à gauche, un studio au centre et un appartement à droite.

Le studio de gauche peut être décrit comme suit : la porte palière, le hall, la salle de bains, la cuisine, le vestiaire, et enfin la place principale ou studio proprement dit.

Le studio du centre peut être décrit comme suit : la porte palière, le hall, avec vestiaire, le cabinet de toilette et enfin le studio proprement dit avec kitchenette.

L'appartement peut être décrit comme suit : la porte palière, au centre le hall, la salle de bains, le W.C. et la cuisine, tous droits aérés par un aéra, le living en façade, deux chambres à coucher avec terrasse et réduit donnant sur la cour.

5. LE SEPTIEME ETAGE.

Les choses communes y sont : l'escalier et la cage d'escalier, l'ascenseur et son emplacement, le palier.

Les privatifs y sont : deux appartements

L'appartement de gauche peut être décrit comme suit : la porte palière, au centre le hall, la salle de bains, et la cuisine aérés par un aéra, le living en façade, la chambre à coucher avec terrasse donnant sur la cour.

L'appartement de droite peut être décrit comme suit : la porte palière , au centre le hall, la salle de bains, le W.C. et la cuisine, tous trois aérés par un aéra, le living en façade , la chambre à coucher avec terrasse et réduit donnant sur la cour.

Comme dit ci-après, les privatifs du septième étage étant construits en recul disposent d'une grande terrasse. Le statut de cette terrasse sera déterminée ci-après.

6. LE HUITIEME ETAGE.

Les parties communes y sont : l'escalier et la cage d'escalier, la cabine de l'ascenseur, et enfin le palier.

Le privatif du dit niveau est formée par un appartement qui peut être décrit comme suit : les portes palières de part et d'autre du hall commun, le living, et une chambre à coucher en façade, la cuisine, et la salle de bains avec toilette donnant sur la cour, et enfin au centre le dégagement. Le dit étage technique présentant un nouveau recul , cet appartement disposera également d'une terrasse privée ayant le même statut que celle du septième étage.

Article six : Numérotage.

Le numérotage des privatifs se fait comme suit : aux sous-sols le studio de gauche est connu sous le numéro un, l'appartement sous le numéro deux, au rez de chaussée : l'appartement de gauche est connu comme numéro trois, celui de droit comme numéro quatre, le premier étage, l'appartement est connu sous le numéro cinq , au deuxième étage : le studio de gauche est connu sous le numéro six, celui du centre sous le numéro sept et l'appartement sous le numéro huit etcaetera. Le numérotage se fait donc d'une façon continue de gauche à droit toujours en se plaçant à la digue ou l'avenue en regardant la façade principale.

Article sept : Plans.

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

Les dits plans sont : un plan donnant la description des différents niveaux et un plan donnant la façade principale, la façade arrière et la coupe.

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

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

Article huit : Conditions spéciales réserves et servitudes.

1. Il est toujours permis :

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

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

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

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.

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. 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, etc ætera, 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.

8. Comme dit ci dessus l'appartement numéro deux des sous-sols a la jouissance exclusive à titre de servitude et de droit réel de la cour à charge d'en supporter tous frais d'entretien et de réparation; Il est défendu d'y placer quoi que ce soit qui pourrait gêner les co propriétaires par bruit, ou odeur.

9. Les co propriétaires sont tenus d'exécuter les clauses et conditions du cahier des charges générales pour la vente des terrains et villas de la société Westendaise actuellement dénommée SOCIETE ANONYME 'SOCIETE GENERALE FONCIERE ET INDUSTRIELLE à Westende.

Pour autant que besoin, les co propriétaires donnent mandat au comparant pour mettre l'immeuble objet des présentes sous le régime du cahier des charges mil neuf cent cinquante quatre de la dite société anonyme société Générale Foncière et Industrielle.

10. 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 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.

11. 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.

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

SECTION UN : CO PROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article neuf :

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 ciaprès.

Les appartements et studios seront dénommés "propriétés privées ou privatifs".

Article dix :

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

SOUS SOLS.

le studio numéro un : quinze/millièmes	15/1.000 ièmes
l'appartement numéro deux : vingt/millièmes	20/1.000 ièmes

REZ DE CHAUSSEE.

l'appartement numéro trois : cinquante deux/millièmes	52/1.000 ièmes
l'appartement numéro quatre : quarante trois/millièmes	43/1.000 ièmes

PREMIER ETAGE.

l'appartement numéro cinq : cent et vingt/millièmes	120/1.000 ièmes
---	-----------------

DEUXIEME ETAGE.

studio numéro six : trente deux/millièmes	32/1.000 ièmes
studio numéro sept : vingt huit/millièmes	28/1.000 ièmes
l'appartement numéro huit : soixante/millièmes	60/1.000 ièmes

TROISIEME ETAGE :

studio numéro neuf : trente deux/millièmes	32/1.000 ièmes
studio numéro dix : vingt huit/millièmes	28/1.000 ièmes
appartement numéro onze/soixante/millièmes	60/1.000 ièmes

QUATRIEME ETAGE.

studio numéro douze : trentedeux/milliemes	32/1.000 ièmes
studio numéro treize/ vingt huit/millièmes	28/1.000 ièmes
appartement numéro quatorze : soixante/ millièmes	60/1.000 ièmes

CINQUIEME ETAGE.

studio numéro quinze : trente deux/milliemes	32/L.000 ièmes
studio numéro seize : vingt huit/milliemes	28/1.000 ièmes
appartement numéro dix sept/ soixante/ millièmes.	60/1.000 ièmes

SIXIEME ETAGE.

studio numéro dix huit : trente deux/milliè- mes	32/1.000 ièmes
studionuméro dix neuf/ vingt huit/millièmes	28/1.000 ièmes
appartement numéro vingt :soixante/millièmes	60/1.000 ièmes

SEPTIEME ETAGE.

appartement numéro vingt et un: quarante huit/ millièmes	48/1.000 ièmes
appartement numéro vingt deux/cinquante deux/ millièmes	52/1.000 ièmes

HUITIEME ETAGE.

appartement numéro vingt trois : cinquante/ millièmes	<u>50/1.000 ièmes</u>
--	-----------------------

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 respectiue des propriétés , notamment à la suite de transformations ou de modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble quepar 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 prolongement dans les parties communes de ces canalisations jusque et y compris le compteur.
- g. les installations sanitaires, les éviers, les placards, les armoires, les penderies etcaetera.
- h. les plafonds attachés aux solives ou hourdis.
- i. la boîte aux lettres à l'entrée.
- j. les balcons ou terrasses

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

- 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.

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

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 fixe le montant de la provision à payer par les co propriétaires.

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

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

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

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'appro-
bation 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 composi-
tion, 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 valable-
ment constituée que s'ils sont tous présents ou dûment convo-
qués.

Elle oblige par ses délibérations tous les co propriétai-
res 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 sou-
vent 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'immeu-
ble.

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 spéciale 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 détruit.

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

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.

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

=====

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 réparation, sont répartis en trois catégories.

a. Réparations urgentes.

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

b. Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par l'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.

Article quarante deux.

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

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 police 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 personnes 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, réparation etcaetera.

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.

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.

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

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 répond à cet égard de la tenue de ses visiteurs, locataires, préposés ou fournisseurs.

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

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

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'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des co propriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal en matière commerciale courriront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

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

A défaut d'accord entre parties le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut par le président du Tribunal de Première Instance de l'Arrondissement 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 CINQ : DESTINATION DES LOCAUX.

Article quarante huit :

Il ne pourra être exercé dans les privatifs 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 professeurs de gymnastique, de musique ou de danse donnant des leçons dans les privatifs.

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 intérieure 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 aux 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 indiquer 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,

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

Article cinquante cinq :

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes, sauf le mazout et autres combustibles liquides. Les cendres, débris et autres déchets, doivent être versés dans les gaines et poubelles à ce destinées. 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, toute musique et tous bruits quelconques sont défendus. Un piano sera toujours munis d'un feutre pour marcher en sourdine. Une machine à écrire sera du type silencieux et posé sur un feutre.

Les 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 PARTICULIÈRES.

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 : GÉNÉRALITÉS.

Article cinquante-neuf :

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

Article soixante :

En cas de désaccord entre un ou plusieurs copropriétaires et/ou le gérant au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale en 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, negentien bladen, één verzending,
de één en twintig maart negentienhonderd zes en zestig, deel
211 blad 80 vak 4. Ontvangen : honderd frank. De ontvanger-
(getekend) NEIRYNCK.

BEW n^o 1.994 Overgeschreven ten
Ingeschreven
kantore van grondpanden te Veurne
den 18 April 1966.
boek 4.619 n^o 6 en ambtshalve
ingeschreven boek..... n^o.....
Ontvangen