

# RESIDENCE TURRITELLE

Digue du Roi Chevalier 66  
8434 Westende  
0843.863.871

*Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010*

Y&E Invest BVBA  
Ooststraat 46 bus 301  
8630 Veurne  
RPR Oostende  
BTW BE837.611.133  
[www.aanpassen-basisakte.be](http://www.aanpassen-basisakte.be)

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, domicilié 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 leurs 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 SENNESAEEL, 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 Eeckenhovenlei, numéro 2.

3. Monsieur Jules Antoine Camiel Roger NOYELLE, commerçant, né à Dikkenbusch, 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 Nieuport, 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 Turritle 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 Turritle 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 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 Wallon 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.

Monsieur Jean Walton et Mademoiselle Georgette Walton en étaient propriétaires pour l'avoir recueilli dans la succession de leur parents 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 Schaebreek 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 propriétés aux comparants d'autre parts.

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 Auderhem, 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 propriétaires 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 CENTS 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.

- HUIT CENT QUATRE VINGT/MILLIEMES restant appartenir aux consorts d'autre part forment la base juridique de la propriété privative et exclusive des autres privatifs de la dite résidence étant onze appartement 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 (adaptée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, formant l'article 577-3 – 577-14 du Code Civil, de nouveau adaptée par les lois du deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze); 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 copropriétaires qui seront régulièrement prises conformément au dit règlement. A défaut d'écrit, le seul fait d'être propriétaire, usufruitier, locataire ou même occupant entrainera 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 COPROPRIETE ET STATUT IMMOBILIER DE LA RESIDENCE  
SITUEE A WESTENDE, WESTENDE-BAINS, DIGUE DU ROI CHEVALIER NUMEROS  
66-67, DENOMMEE

RESIDENCE LA TURRITELLE.

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 consorts Sennesael, Noyelle et Bouve.

#### EXPOSE GENERAL.

-----

#### Article un:

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-3 à 577-14 du Code Civil, (loi de huit juillet mil neuf cent vingt quatre constituant l'ancien article 577bis du Code Civil) loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre (adaptée par les lois du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze) le comparant a établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, la destination et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Article deux:

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

Article trois:

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

CHAPITRE UN: EXPOSE PRELIMINAIRE.

Article quatre: Surface et délimitation de la propriété.

Le terrain en indivision couvre une superficie de cent trente neuf mètres carrés.

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 copropriétaires.

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  
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 studio et un appartement

Au septième étage : deux appartements

Au huitième étage : un appartement

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

### 1. 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 niveau sont : un studio à gauche, un studio au centre en 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.

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

b. 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 droits 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 propriétés privées 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 de quotes parts dans les parties communes des propriétés ainsi modifiés 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 susceptible 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 compétentes ou par les régies fournissant l'eau, le gaz et l'électricité, celles nécessaires pour observer les règles de l'art de bâtir ou 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 et de reconstruction des dits murs.

Les copropriétaires 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 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 etcætera, 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 à la jouissance exclusive à titre de servitude et de droit réel de la cour à charge d'en supporter tous frais d'entretien en de réparation ; il est défendu d'y placer quoi que ce soit qui pourrait gêner les copropriétaires par bruit, ou odeur.

9. Les copropriétaires 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 copropriétaires 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 et 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 du vendeur, ni recours contre lui et sans que cette énonciation puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'ils ne justifieraient par titre régulier et non prescrit.

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 : COPROPRIETE 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 ci- après.

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	15/1.000ièmes
L'appartement numéro deux : vingt/millièmes	20/1.000ièmes

#### Rez de chaussée.

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

Premier étage.

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

Deuxième étage.

Studio numéro six : trente deux/millièmes 32/1.000ièmes

Studio numéro sept : vingt huit/millièmes 28/1.000ièmes

L'appartement numéro huit : soixante/millièmes 60/1.000ièmes

Troisième étage.

Studio numéro neuf : trente deux/millièmes 32/1.000ièmes

Studio numéro dix : vingt huit/millièmes 28/1.000ièmes

appartement numéro onze : soixante/millièmes 60/1.000ièmes

Quatrième étage.

Studio numéro douze : trente deux/millièmes 32/1.000ièmes

Studio numéro treize : vingt huit/millièmes 28/1.000ièmes

appartement numéro quatorze : soixante/millièmes 60/1.000ièmes

Cinquième étage.

Studio numéro quinze : trente deux/millièmes 32/1.000ièmes

Studio numéro seize : vingt huit/millièmes 28/1.000ièmes

appartement numéro dix sept : soixante/millièmes 60/1.000ièmes

Sixième étage.

Studio numéro dix huit: trente deux/millièmes 32/1.000ièmes

Studio numéro dix neuf : vingt huit/millièmes 28/1.000ièmes

appartement numéro vingt : soixante/millièmes 60/1.000ièmes

Septième étage.

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

appartement numéro vingt deux: cinquante deux/millièmes 52/1.000ièmes

Huitième étage.

appartement numéro vingt trois: cinquante /millièmes 50/1.000ièmes

Total : MILLE/MILLIEMES 1.000/1.000ièmes  
=====

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 copropriétaires 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 refend, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines.
3. L'ossature en béton.
4. Les trottoirs.
5. Les coffres, gaines et têtes de cheminées.
6. Les 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 copropriétaires ainsi que toutes les parties tenues comme communes par la loi ou les usages non contraires au présente 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 établi sur une propriété privée grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article quinze:

Chacun des copropriétaires 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 de ses locaux, cave comprise, 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 copropriétaires statuant à la majorité **requis** des voix 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 décision de l'assemblée générale des copropriétaires 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'extérieure et cela même en ce qui concerne la peinture.

## SECTION DEUX: SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

-----

### Article dix sept:

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maitresse 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 (ancien):

*Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires 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 des quotités en fait fonction ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.*

### Article dix huit (nouveau) :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

### Article dix neuf:

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

Article vingt (ancien):

*Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des parties communes, de garantir les services généraux de l'eau, gaz, électricité et chauffage central éventuel, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes, ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.*

Article vingt et un (ancien):

*Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers en 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 (nouveau) :

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée

par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

#### Article vingt et un (nouveau) :

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### Article vingt deux:

Le syndic 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 syndic 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 syndic provisoire fixe le montant de la provision à payer par les copropriétaires.

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

*En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation et alors même qu'elles sont destinés au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement des toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision 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 deux bis: Cession d'un lot (nouveau) :

##### a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

#### b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

#### c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

### Article vingt trois : Recouvrement forcée des frais communs.

1. A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic 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 syndic dispose de moyens de contrainte repris au paragraphe deux ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du conseil **de copropriété** ou du président, s'il n'y a pas de conseil **de copropriété**.

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

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

a. 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 copropriétaire, défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable, étant donnée dès maintenant au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

d. A réclamer à chacun des copropriétaires en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

3. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété, 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 copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat, exposés par elle sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

#### Article vingt quatre :

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale; le syndic 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.~~

#### Article vingt quatre bis (nouveau) :

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

### SECTION TROIS : DES ASSEMBLEES GENERALES.

-----

#### Article vingt cinq:

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

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

#### Article vingt six:

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

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

#### Article vingt sept (ancien):

*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 détails prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, 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 possédants 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 copropriétaires.*

#### **Article vingt sept (nouveau) :**

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'octobre, et préférentiellement le troisième samedi du mois d'octobre, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### *Article vingt huit (ancien):*

*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 émargé 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 huit (nouveau):**

##### **a) Principes**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

**Un ou plusieurs copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

##### **b) Délais**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

#### e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

#### 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 (ancien):

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

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

*Nul ne peut représenter un copropriétaire, sauf le gérant ou un copropriétaire 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 inexistant.*

*Dans les cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires, indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représenter comme de droit, soit à un usufruitier et des nus propriétaires, tous devront être convoqués mais ils devront désigner un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.*

*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 (nouveau) :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux

délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

*Article trente et un (ancien):*

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

**Article trente-et-un (nouveau) :**

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les procurations seront annexées aux procès-verbaux.

*Article trente deux: Quorum (ancien).*

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

*2. Si une assemblée générale 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 de jour et qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.*

*La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.*

**Article trente-deux (nouveau) : Quorum.**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

*Article trente trois: Majorité (ancien).*

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

*Article trente quatre (ancien) :*

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

**Article trente trois – trente quatre (nouveau) : Majorité.**

### **1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

### **3° Considérations pratiques**

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### Article trente cinq:

L'assemblée désigne pour le terme qu'elle détermine son président et ses deux assesseurs qui peuvent être réélus. **L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.** Le bureau ainsi formé, désigne son secrétaire qui sauf désignation contraire sera le syndic.

#### Article trente six (ancien):

*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 copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.*

#### Article trente-six (nouveau) :

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### Article trente-six bis (nouveau) :

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par la première assemblée générale.

Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

#### 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 consommation des installations communes, les frais d'administration, les frais d'achat et d'entretien du mobilier commun, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstructions 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 GENERAL.

-----

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 syndic 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 REPARATIONS.

-----

##### Article trente sept:

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

##### 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, etcaetera, le syndic 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 majorité **requis** des voix.

##### 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 **requis** des voix.

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

##### Article trente neuf:

Les copropriétaires 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 pas être exigé du premier mai au premier octobre.

Article quarante:

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

B. IMPOTS.

-----

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 copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

C. ASSURANCE.

-----

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 copropriétaires contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz et les accidents causées par l'électricité, le recours éventuel des tiers et des voisins et les recours réciproques entre les copropriétaires, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires 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 dommage causées par l'immeuble suite de défaut d'entretien, vice de construction, réparations etcetera.

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

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

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

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

Les acquéreurs seront tenus de continuer les contrats d'assurances conclus par le syndic provisoire ou les comparants aux présentes.

Chacun des copropriétaires 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 copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe et généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### Article 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 syndic en présence des copropriétaires 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'assemblée générale le décide à la majorité requise des voix.** Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera reconnu à charge de tous les

copropriétaires proportionnellement à leurs quotités. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état l'excédant est acquis aux copropriétaires 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 copropriétaires n'en décide autrement à la majorité **requis** des voix. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires 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 courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

Les copropriétaires 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 copropriétaires 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 choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires selon la formule de copropriété.

#### D. RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

---

##### 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 copropriété, 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 copropriétaire.

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

Constituent également des charges communes :

1. L'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes y compris la location du compteur général.

2. La rétribution du syndic 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 le syndic.

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.

#### CHAPITRE TROIS: REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

-----

##### Article quarante neuf :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par une assemblée générale décidant **avec la majorité requise des voix.**

#### 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 copropriétaires. 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 etcetera.

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

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

#### Article cinquante deux:

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

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

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 copropriétaires de munir les fenêtres, de garnitures, ou de tentures convenables en déterminer les modèles et les tons, et 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, détritiques, et autres déchets doivent être versés dans les gaines et poubelles à ce 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 copropriétaires ou ayants droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, ou visiteurs ou animaux les cas échéants.

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

L'emploi de moteurs électriques est ce pendant 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 muni 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 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 syndic 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 copropriétaires, actuels ou futurs, et sera inséré en entier dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et dans ceux concédant à titre de location ou autrement la jouissance des propriétés privées. Toutefois si cette reproduction était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont tenu parfait 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 syndic 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 copropriétaires seront censés parfaitement connaître:

- a. Les dispositions de la loi de huit juillet mil neuf cent vingt quatre complétant les dispositions du code civil, relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est 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 copropriété.

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.