

MENTON

M.R.

D.2.687 519/61

L'an mil neuf cent soixante et un, le vingt sept mai.

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

Ont comparu :

1. Monsieur Ephrem CASTIEN, commerçant, né à Gand, le treize juin mil huit cent nonante trois, veuf de Madame Juliana Augusta ROELANDT, domicilié à Gand, Grand'Place de la Calandre, numéro 5.

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

Lesquels comparants nous exposent :

- Qu'ils sont propriétaires d'une parcelle de terrain à bâtir, sise à _____, Westende-Plage, à front de l'avenue de l'Eté, ou elle présente un développement de façade de cinq mètres septante cinq centimètres et ayant une superficie d'environ cent vingt neuf mètres carrés, connue au cadastre section A partie du numéro 1-V/51.

- Que le dit terrain leur appartient pour l'avoir acquis sous plus forte étendue envers Monsieur et Madame Julianus Soetaert-Schetters à Westende, en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du treize février mil neuf cent soixante et un, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le trois mars suivant, volume 4.103 numéro 14.

- Que le dit terrain servira d'assise à un immeuble à appartements dénommé résidence MENTON, qui fera l'objet du présent acte de base.

Quela dite résidence est destinée à être divisée en plusieurs propriétés privées, avec à titre d'accessoire chaque fois une fraction du terrain et des autres parties communes de la résidence.

Qu'ainsi les comparants ont l'intention, soit de construire, ou de faire construire les propriétés privées pour compte des acquéreurs d'une fraction du terrain, soit de vendre les diverses propriétés sur plan, en cours de construction ou achevées et ce au fur et à mesure que les amateurs se présenteront.

Que la propriété privée d'un appartement comportera nécessairement la propriété d'une quote part indivise dans les parties communes de la résidence.

- Qu'en vu de donner une base juridique à cette division, en parties privées et en parties communes, les comparants nous ont demandé, d'acter authentiquement leur volonté de soumettre dès à présent la résidence à construire au régime de la propriété horizontale ainsi qu'il est prévu à l'article cinq cent septante sept bis du code civil.

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

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

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

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

LE CAHIER DE CO PROPRIETE ET STATUT IMMOBILIER DE LA RESIDENCE SITUÉE A WESTENDE-BAINS, avenue de l'ETE, DENOMMÉE "R E S I D E N C E M E N T O N"

EXPOSE GENERAL.

=====

Article un :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq

cent septante sept bis, paragraphe un du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) les co propriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, la destination et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Article deux :

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

Article trois :

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

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

Article quatre : surface et délimitation de la propriété.

Le terrain en indivision entre les propriétaires de la résidence Menton présente à l'avenue de l'Eté, un développement de façade de cinq mètres septantecinq centimètres et comprend le sol des bâtiments, de la courette et d'une cour intérieure dont le statut sera déterminée ci-après.

Le tout couvre une superficie d'environ cent vingt neuf mètres carrés, tenant :

du nord : deux garages dont question ci-après.
de l'est : la résidence Ville franche
du sud : l'avenue de l'Eté et
de l'ouest : Monsieur Dewulf.

Ce terrain est connu au cadastre section A partie du numéro 1-V/51.

La superficie du terrain en indivision n'est pas garantie,

la différence en plus ou en moins qui pourrait exister avec la mesure réelle fut elle même de plus d'un vingtième fera profit ou perte pour les co propriétaires.

Article cinq : Composition de l'immeuble.

Selon les plans ci-joints, la résidence Menton, comportera :

le rez de chaussée, trois étages et la toiture en plat forme avec les cheminées. Au rez de chaussée il y aura également une cour intérieure dont le statut sera déterminée ci-après.

Le rez de chaussée et chacun des étages comporteront un appartement et des parties communes qui sont :

1. au rez de chaussée : la porte d'entre, l'entrée, le hall avec les compteurs tant particuliers que communs, l'escalier et la cage d'escalier menant aux étages.

2. aux étages : les paliers, l'escalier et la cage d'escalier.

Les propriétés privées sont :

L'appartement du rez de chaussée se composant de : la porte palière reliant l'appartement au hall d'entrée, le hall privé, au centre le W.C., la douche et la cuisine aérés par un aéra, le living room en façade, les deux chambres à coucher (dont une avec courette et réduit) donnant sur la cour.

Les appartements aux étages se composent chaque fois de : la porte palière reliant l'appartement au palier commun, le hall privé, au centre le W.C. et la salle e bains aérés par un aéra, le living et la cuisine en façade et enfin les deux chambres à coucher avec terrasse donnant sur la cour, sur la terrasse un réduit.

Article six : Numérotage.

Le numérotage des propriétés privées se fait comme suit :

au rez de chaussée : l'appartement numéro un.
au premier étage : l'appartement numéro deux.
au deuxième étage : l'appartement numéro trois.
au troisième étage : l'appartement numéro quatre.

Article sept : Plans.

Les parties privées et les parties communes de la résidence sont décrites plus amplement sur les plans ci-joints, dressés par l'architecte LEFEVRE à Gand, plans qui seront présentés à la formalité de l'enregistrement en annexe des présentes après avoir été signé et Varietur par les comparants et Nous Notaire.

Les dits plans sont :

- un plan donnant la façade principale et arrière ainsi que la situation de la résidence.

- un plan donnant la description du rez. de chaussée et des étages.

Les dits plans forment un ensemble avec le présent acte et le tout doit d'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, servitudes et statut de la cour.

1. Moyennant l'accord de l'assemblée générale décidant à la simple majorité, il sera permis de pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer un appartement avec la résidence contigue, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Ces 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.

Les comparants aux présentes se réservent cependant le droit de faire les modifications ci-dessus sans l'autorisation des autres propriétaires même si les dites modifications comportent des changements aux parties communes.

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

3. Seul les comparants aux présentes ont le droit de scinder un appartement en plusieurs propriétés.

4. Les murs séparant la résidence des propriétés voisines sont mitoyens.

Les comparants se réservent expressément le droit au prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté des dits murs latéraux.

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

5. En outre les propriétaires seront obligés de respecter et d'exécuter à la décharge des comparants, les charges, clauses et conditions concernant les terrains et villas de Westende, stipulées dans un cahier de charges arrêté par le conseil d'administration de la société anonyme SOCIETE GENERALE FONCIERE ET INDUSTRIELLE, déposé au rang des minutes du notaire M ller-Vanisterbeek à Bruxelles, suivant acte du onze janvier mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix huit janvier suivant volume 3.575, numéro 14.

6. Statut de la cour.

Comme dit ci dessus, le terrain en indivision entre les propriétaires de la résidence, objet des présentes, comporte également le sol de la cour intérieure. Cependant la dite cour intérieure de la résidence Menton, de la résidence Villefranche, et de la résidence Vallauris sont conçus à former ensemble une seule et même grande cour intérieure destinée uniquement à desservir les garages ci-après, notamment les garages formés au rez de chaussée des résidences Villefranche et Vallauris, les garages connus sur le plan d'ensemble sous les numéros neuf, dix, onze, douze, treize, quatorze et quinze et enfin les garages derrière la résidence Bernina et connus sur le plan sous les numéros seize, dix-sept et dix-huit.

La dite destination détermine le statut définitif et immuable des dites cours, qui sont ainsi grevées des servitudes nécessaires pour permettre la jouissance normale en vue de la destination ci dessus.

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

1. la défense de séparer ou de clôturer les cours des différentes résidences.

2. Le droit de passage pour piétons et voitures sur chacune des cours en faveur de tous les garages énoncés ci-dessus.

3. La défense d'ériger sur la cour des constructions quelconques ou d'y déposer quoique ce soit pouvant gêner ou rendre plus difficile l'accès aux garages ; défense de parquer ou stationner des voitures sur la cour ou dans le passage.

4. Défense de changer la destination de la cour, ou de l'employer ou laisser servir pour des jeux, réunions ou des ventes.

La dite grande cour intérieure et la cour des garages seize, dix-sept et dix-huit sont reliées à l'avenue de l'Eté, par un passage créé au rez de chaussée de la Résidence Vallauris. Ce passage sera également grevé d'une servitude de passage pour piétons et voitures en faveur de tous les garages ci-dessus. Les dites servitudes s'exerceront perpétuellement et sans indemnité.

Il est stipulé en outre :

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

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

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

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

7. Concerne les garages.

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

2. Les garages dont question sub 1 et les garages au rez de chaussée des résidences Villefranche et Vallauris ne peuvent changer de destination ; ils doivent servir uniquement à y garer une voiture de maître à l'exclusion de toute

voiture de location. Ils peuvent aussi servir de réserve pour entreposer du mobilier ou des provisions appartenant à un propriétaire ou à un occupant d'un appartement dans une des résidences ci dessus.

3. Il est défendu de procéder au point mort à des accélérations répétées du moteur.

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

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

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

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

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

Toutes les stipulations ci dessus doivent être considéré comme des servitudes passives à charge des garages au profit des résidence Menton, Villefranche et Vallauris.

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

SECTION UN : CO PROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article neuf:

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

Les appartements seront dénommés "propriétés privées";

Article dix :

Les parties communes sont divisées en TROIS CENT SEPTANTE CINQ PARTS, réparties comme suit :

l'appartement numéro un : septante cinq parts	75
l'appartement numéro deux : cent parts	100
l'appartement numéro trois : cent parts	100
l'appartement numéro quatre : cent parts	100

Total : trois cent septante cinq parts 375
=

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

Article onze : choses communes.

Les parties communes de l'immeuble sont les suivantes :

- a. le sol des bâtiments, de la cour et de la cour comme décrit ci dessus.
- b. les fondations, les gros murs de façade, de pignon ou de refend, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines.
- c. l'ossature en béton.
- d. les trottoirs.
- e. les coffres, gaines et têtes de cheminées.
- f. la toiture et ses corniches.
- g. les gouttières de toiture, les descentes des eaux pluviales, les descentes des eaux ménagères, des eaux de salle de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs d'évacuation (sauf les parties de ces conduites affectées à l'usage particulier d'une propriété).
- h. les ornements de façade (à l'exception des gardes corps, balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres) ni les persiennes et volets et leurs accessoires.
- i. les raccordements aux distributions d'eau, de gaz et d'électricité depuis la rue jusqu'aux compteurs particuliers ; l'emplacement réservé aux compteurs.
- j. les appareils d'éclairage, leurs accessoires et un compteur servant à l'éclairage des parties communes.
- k. la porte d'entrée, l'entrée et le hall d'entrée au rez de chaussée.
- l. l'escalier et la cage d'escalier menant du rez de chaussée au troisième étage, les paliers à tous les étages.
- m. les aérés.
- n. l'ouvre porte éventuel.

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

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

Article douze : Propriétés privées.

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

- a. l'ye revêtement de marche (parquets, planchers, dallages etcaetera).
- b. les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs enduits et revêtements.
- c. la mitoyenneté des cloisons, séparant entre eux les propriétés.
- d. les fenêtres donnant sur l'avenue ou sur la cour, avec leurs volets ou persiennes et leurs garde corps.
- e. les portes palières.
- f. toutes les canalisations intérieures de l'appartement, si elles ne servent qu'à l'usage de l'appartement, 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 appartements 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, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée, des propriétés privées.
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée.
- 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 appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

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

Article quinze :

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

Il peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, 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 modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co propriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix représentées à l'assemblée, et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires de l'architecte seront à charge de celui qui fait exécuter les travaux. Rien de ce qui concerne le style ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne pourront être modifiés que par décision de l'assemblée générale des co propriétaires.

intéressés prise à l'unanimité des votants. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des propriétés privées, des fenêtres, balcons, garde corps, persiennes, volets et de toutes autres parties visibles de l'avenue ou de la cour, et cela même en ce qui concerne la peinture.

SECTION DEUX : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article dix sept :

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

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

Article dix huit :

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

Jusqu'à la première assemblée générale, la fonction sera exercée d'office par les comparants.

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

Article dix neuf :

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

Article vingt

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

Article vingt et un :

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

Article vingt deux :

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

Une provision sera remise au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

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

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

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

Article vingt trois : Recouvrement forcé des frais communs.

1. A défaut par les co propriétaires de verser la provision réclamée par le gérant ou de couvrir ce dernier, de leurs quotes parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose de moyens de contraintes, repris au paragraphe deux ci-après qu'il exerce

moyennant autorisation du conseil de gérance, ou du président s'il n'y a pas de conseil de gérance;

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

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

a. A arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité du défaillant.

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

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

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

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

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

Article vingt quatre :

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

SECTION TROIS : DES ASSEMBLEES GENERALES.

Article vingt cinq :

Les dispositions qui suivent régissent le mode de compo-

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

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

Article vingt six :

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

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

Article vingt sept :

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

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

En cas d'inaction du gérant, pendant plus de quinze jours l'assemblée serait valablement convoquée par un des co propriétaires.

Article vingt huit :

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou remise aux propriétaires contre état 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 la convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours au plus.

Article vingt neuf :

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

Article trente :

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

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un co propriétaire s'il n'est pas lui-même co propriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance y compris le locataire, il n'a reçu mandat d'un propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

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 à appartenir soit à des co propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nues propriétaires, tous devront être convoqués mais il devront désigner un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article trente et un :

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

Article trente deux: Quorum.

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

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

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

Article trente trois : Majorité.

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

Article trente quatre :

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

Article trente cinq :

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

Article trente six :

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

SECTION QUATRE : REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

A . E n t r e t i e n e t r é p a r a t i o n s .

Article trente sept :

Chacun des co propriétaires contribue personnellement et proportionnellement aux parts qu'il possède dans les parties communes, ainsi qu'elles sont déterminées ci dessus à tous les frais et dépenses de conservation, d'entretien de réparation et d'administration des choses communes.

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

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 co propriétaires et sous la surveillance du gérant.

Les charges communes comprennent en outre notamment :

1. L'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes, y compris la location du compteur général.
2. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention.
3. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
4. Les frais d'achat des meubles et divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.
5. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.

Les dépenses effectuées par le gérant provisoire seront présentées et arrêtées au plus tard lors de la première assemblée générale. Les dites dépenses et frais seront dus par tous les co propriétaires, quelle que soit la date de leur acquisition, pour autant qu'elle soit antérieure à la date de la dite assemblée générale.

Article trente huit :

Tous les travaux de réparation sont répartis en trois catégories.

a. Réparation urgentes.

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

b. Réparations indispensables mais non urgentes.

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

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

Ces travaux et réparations devront être demandés par les co propriétaires possédant ensemble au moins cinquante pour cent des quotités de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité de trois quarts des voix présentes ou représentées.

Article trente neuf :

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

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

Article quarante :

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

B. I m p o t s .

=====

Article quarante et un :

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

C. R e s p o n s a b i l i t é c i v i l e e t

=====

a u t r e s c h a r g e s .

=====

Article quarante deux :

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

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

D. A s s u r a n c e

=====

Article quarante trois :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article quarante quatre :

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

Article quarante cinq :

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 les charges et primes. Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront seul le droit à l'excédant d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

Article quarante six :

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

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires leurs 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 sept :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

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

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

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminée 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 sur requête de la partie la plus diligente.

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

C H A P I T R E T R O I S : R E G L E M E N T D' O R D R E I N T E R I E U R

Article quarante huit :

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

SECTION UN : ORDRE INTERIEURE.

Article quarante neuf :

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

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

Article cinquante :

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

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

Article cinquante et un :

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 gérant.

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

Article cinquante deux :

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

Article cinquante trois :

Il est interdit de faire de la publicité de 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 des 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 quatre :

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

Article cinquante cinq :

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

SECTION DEUX : MORALITE ET TRANQUILLITE.

Article cinquante six :

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

Les co propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que de soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins. L'emploi de moteurs électriques est cependant autorisé pour le fonctionnement d'appareils de ménage ou 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 atténuant 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 sept :

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 dans les parties communes de l'immeuble, le projet de l'installa-

tion devra être soumis préalablement au gérant et être approuvé par lui.

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

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

SECTION QUATRE : DESTINATION DES LOCAUX.

Article cinquante huit :

Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce d'une nature 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 médecins, dentistes, infirmières et professeurs de gymnastique, de musique ou de danse donnant des leçons dans l'appartement.

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

=====

Article cinquante neuf :

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

Article soixante :

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

Handwritten notes:
appel d'arbitrage
100 f. arbitrage

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

Article soixante et un :

Les co propriétaires seront censés parfaitement connaître

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

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

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

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

CERTIFICAT D'IDENTITES.

Le notaire soussigné atteste et certifie que les noms, prénoms, dates et lieux de naissance des comparants sont en stricte conformité avec les énonciations en tête des présentes sur le vu des pièces exigées par la loi.

DONT ACTE.

Fait, et passé à Nieupoort.

Date comme ci dessus!

Et lecture faite, les comparants ont signé cet acte avec Nous Notaire.

Handwritten signature:
Geboekt te Nieupoort 14 blad en 1 verandering de 1/4/61
deel 193 blad 85 vol 9. Ontvangers 100 f. De Ontvangers (gef.)
Nieuwek.