

MD.

L'an mil neuf cent soixante neuf.

Lequinze juillet.

ACTE DE BASE.

15/7/1969.



PREMIER TIMBRE.

Devant Nous, Maître PAUL SIMPELAERE, Notaire, résidant à La Panne.

A comparu :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "SOCIÉTÉ IMMEUBLES ET CONSTRUCTIONS S.I.M.C.O." ayant actuellement son siège social à Nieupoort, Zeedijk, 8.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Michel Vileyn à Nieupoort, en date du onze mai mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du trente mai suivant, sous le numéro 16.107.

Ici représentée par :

1/ Monsieur Antoine-Cyrille-Marie D'HOOGHE, entrepreneur, demeurant à La Panne.

2/ Madame Monique BRAET, sans profession, demeurant à Nieupoort.

Agissant en leur qualité de gérants de la dite Société de Personnes à Responsabilité Limitée, et en vertu de l'article 12 des Statuts.

Ci-après dénommée "S.I.M.C.O.".

EXPOSE.

Laquelle comparante, préalablement à l'établissement du Statut Immobilier ci-après, Nous a exposé ce qui suit, Nous requérant de le constater de manière authentique :

1/ Autorisation de bâtir :

Par acte de Notre Ministère, en date de ce jour, Madame Angèle Torhoudt épouse de Monsieur Franciscus Lancye, ci-après nommée, a donné, dans la mesure plus loin spécifiée, à la comparante, une autorisation de bâtir sur le bien suivant :

COMMUNE DE LA PANNE.

Une parcelle de terrain, sur laquelle est élevé l'Hotel "Splendid" (à démolir), située à l'angle de la Digue de Mer et de la Rue des Oyats. Cadastree ou l'ayant été Section A, numéro 259 s 148, pour une contenance de trois cent septante cinq mètres carrés (375m²). Tenant ou ayant tenue du Nord la parcelle cadastrée au nom de La Panne Fleurie (zone à usage de terrasses, dont les époux Torhoudt-Morlich avaient depuis plus de trente ans l'usage et l'occupation paisible), de l'Est Madame Denise et Monsieur Claude Herbiet à Anvers, du Sud la Société Anonyme "Comptoir de Gestion Financière et Immobilière" à Jumet et de l'Ouest la dite Rue des Oyats.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien ci-dessus décrit dépendait originellement de la communauté universelle ayant existée entre Monsieur Hieronimus

Torhoudt et son épouse, Madame Celine Morlion, demeurant à La Panne, qui en étaient devenus propriétaires, les constructions pour les avoir fait ériger et le terrain pour l'avoir acquis

-partie de Madame Amelie Migeotte, sans profession, épouse de Monsieur Félix Ledent, avocat, à Liège, suivant acte reçu par le Notaire Joseph Simpelaere, à La Panne, en date du premier mai mil neuf cent vingt cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le treize du même mois, volume 2040, numéro 7

-et partie de Madame Louise Behague, sans profession, à Roubaix (France) veuve de Monsieur Pierre Jacob, suivant acte reçu par le Notaire Paul Simpelaere, à La Panne, soussigné, en date du deux mars mil neuf cent trente six, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix huit avril suivant, volume 2703, numéro 20.

Monsieur Hieronimus Torhoudt est décédé ab intestat à La Panne, le trente et un mai mil neuf cent cinquante deux, laissant pour seule et unique héritière légale, sa fille, Madame Lanoye-Torhoudt, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame Celine Morlion, étant un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit, en vertu de la donation contenue dans leur contrat de mariage reçu par le Notaire Adelson Verdelvel à Alveringem, en date du quatre juin mil neuf cent et huit

Madame Celine Morlion est décédée ab intestat à La Panne, le trente et un mars mil neuf cent cinquante cinq, laissant pour seule et unique héritière légale, sa fille, Madame Lanoye-Torhoudt, prénommée, pour la totalité de sa succession.

2/ Construction :

S.I.M.C.O. a l'intention d'élever sur ledit terrain, un immeuble à appartements, dénommé "RESIDENCE SPLENDID".

3/ Acte de Base :

Ceci implique pour S.I.M.C.O., afin de déterminer la propriété privative des établissements commerciaux, appartements et studios, l'établissement d'un acte de base et d'un règlement de copropriété, qui devra recueillir l'assentiment de Madame Lanoye-Torhoudt.

Celle-ci se réserve les deux mille huit cent quatre vingt trois/dix millièmes (2.883/10.000) du sol. Ils seront la base juridique de la propriété exclusive :

a/ des appartements et studios qui lui sont destinés, soit ceux situés au deuxième (2e) et troisième (3e) étage ; l'appartement situé au quatrième (4e) étage, Rue des Oyats ; l'établissement commercial situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 2 (côté Est) ainsi que les locaux qui y font partie situés au sous-sols.

b/ des parties communes du bâtiment afférentes à ces appartements, studios et établissement commercial.

Les autres sept mille cent dix sept/dix millièmes (7.117/10.000) du sol seront la base juridique de la propriété exclusive des autres appartements, studios, établissement commercial et magasin, construits pour compte de S.I.M.C.O.

cinquième (5)

Le tout comme prévu à l'autorisation de bâtir ci-dessus visée.

En outre, S.I.M.C.O. et Madame Lanoye-Torhoudt (intervenant comme dit ci-après) se cèdent réciproquement leur droit d'accession respectif de telle manière que leur reviendront à chacun non seulement les parties privatives de leurs propriétés respectifs, mais encore les parties communes y relatives qui en sont ou en deviendront l'accessoire, le tout comme ci-dessous stipulé.



M 401944

4/ Copropriété Horizontale :

S.I.M.C.O. déclare que les parties privatives, doivent, conformément à l'article 577 bis du Code Civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), former une propriété distincte de manière telle que l'on puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de droits réels.

5/ Plans :

A l'effet que dessus, il a été dressé à la requête de S.I.M.C.O. par les soins de Monsieur Carl Steyaert, architecte à Wapport, les plans desdits établissements commerciaux, appartements, studios, ci-annexés.

6/ Composition :

Il résulte de ce que dessus et des plans ci-annexés, que l'ensemble sera divisé comme suit :

PARTIES COMMUNES :

a/ Le terrain ci-dessus décrit, d'une contenance de trois cent septante cinq mètres carrés (375m²).

b/ Les parties communes spécifiées au règlement de copropriété et aux plans de l'architecte Steyaert, prénommé, dont une conciergerie.

II. PARTIES PRIVATIVES :

Elles sont constituées comme suit :

SUB-SOLS et PEZ-DE-CHAUSSEE :

a/ PEZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL numéro 1 (Digue de Mer), se composant de :

-au Rez-de-Chaussée :

Entrée (H35) - vastes locaux d'exposition ou de consommation - terrasse - escalier vers le sous-sols ;

-au Sous-Sols :

Vaste remise numéro 1 - lavatory Messieurs et lavatory dames - chauffage central.

Agencement ensemble dans les parties communes : Huit cent septante dix millièmes.

870/10.000

DEUXIEME TIMBRE.

Q. h.
W.
g

b/ Un ETABLISSEMENT COMMERCIAL numéro 2 (Digue de Mer),
se composant de :

-au Rez-de-Chaussée :

Vastes locaux d'exposition ou de consommation -
terrasse - escalier vers le sous-sols ;

-au Sous-Sols :

Deux remises numéro 2 - lavatory Messieurs - la-
vatory dames - chauffage central.

Ayant ensemble dans les parties communes : Six cent
quarante huit/dix millièmes.

648/10.00

c/ Un MAGASIN, (Rue des Oyats), se composant de :

-au Rez-de-Chaussée :

Magasin - sas - living - cuisine - salle de
bains.

-au Sous-Sols :

Remise.

Ayant ensemble dans les parties communes : deux
cent soixante et un/dix millièmes.

261/10.00

A CHACUN des PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME
et CINQUIEME ETAGES :

a/ Un APPARTEMENT (Digue de Mer), portant respective-
ment les numéros 1 au premier étage ; 6 au deuxième
étage ; 11 au troisième étage ; 16 au quatrième
étage ; 21 au cinquième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse - cui-
sine - deux chambres - salle de bains - W.C.

Ayant chacun dans les parties communes : Deux cent
quarante sept/dix millièmes (247/10.000) ;
soit ensemble : Mille deux cent trente cinq/dix
millièmes.

1.235/10.00

b/ Un STUDIO (Digue de Mer), portant respectivement
les numéros 2 au premier étage ; 7 au deuxième
étage ; 12 au troisième étage ; 17 au quatrième
étage ; 22 au cinquième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse -
cuisine - salle de bains.

Ayant chacun dans les parties communes : Cent
quarante huit/dix millièmes (148/10.000) ;
soit ensemble: Sept cent quarante/dix millièmes.

740/10.00

c/ Un STUDIO (Digue de Mer), portant respectivement
les numéros 3 au premier étage ; 8 au deuxième
étage ; 13 au troisième étage ; 18 au quatrième
étage ; 23 au cinquième étage ;



M 401942

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse -
cuisine - salle de bains.

Ayant chacun dans les parties communes : Cent
quarante huit/dix millièmes (148/10.000) ;
soit ensemble : Sept cent quarante/dix millièmes. 740/10.000

- d/ Un APPARTEMENT (angle Digue de Mer et Rue des
Oyats), portant respectivement les numéros 4 au
premier étage ; 9 au deuxième étage ; 14 au troi-
sième étage ; 19 au quatrième étage ; 24 au cin-
quième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse -
cuisine - deux chambres - salle de bains - W.C.

Ayant chacun dans les parties communes : Deux
cent septante/dix millièmes (270/10.000) ;
soit ensemble : Mille trois cent cinquante/dix
millièmes.

1.350/10.000

- e/ Un APPARTEMENT (Rue des Oyats), portant respec-
tivement les numéros 5 au premier étage ; 10 au
deuxième étage ; 15 au troisième étage ; 20 au
quatrième étage ; 25 au cinquième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living - cuisine - deux
chambres - salle de bains - W.C.

Ayant chacun dans les parties communes : Deux
cent et trois/dix millièmes (203/10.000) ;
soit ensemble : Mille et quinze/dix millièmes. 1.015/10.000

A CHACUN des SIXIEME, SEPTIEME et HUITIEME ETAGES :

- a/ Un APPARTEMENT (Digue de Mer), portant respec-
tivement les numéros 26 au sixième étage ; 30 au
septième étage ; 34 au huitième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse -
cuisine - deux chambres - salle de bains - W.C.

Ayant chacun dans les parties communes : Deux
cent quarante sept/dix millièmes (247/10.000) ;
soit ensemble : Sept cent quarante et un/dix mil-
lièmes.

741/10.000

- TROISIEME ET DER- b/ Un STUDIO (Digue de Mer), portant respectivement
NIER TIMBRE. les numéros 27 au sixième étage ; 31 au septième
étage ; 35 au huitième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse -
cuisine - salle de bains.

Q.L.
P.L.
N.
d.

Ayant chacun dans les parties communes : Cent quarante huit/dix millièmes (148/10.000) ;
soit ensemble : Quatre cent quarante quatre/dix millièmes.

444/10.00

- c/ Un STUDIO (Digue de Mer), portant respectivement les numéros 28 au sixième étage ; 32 au septième étage ; 36 au huitième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse - cuisine - salle de bains.

Ayant chacun dans les parties communes : Cent quarante huit/dix millièmes (148/10.000) ;
soit ensemble : Quatre cent quarante quatre/dix millièmes.

444/10.00

- d/ Un APPARTEMENT (angle Digue de Mer et Rue des Oyats) portant respectivement les numéros 29 au sixième étage ; 33 au septième étage ; 37 au huitième étage ;

Se composant chacun de :

Hall avec vestiaire - living avec terrasse - cuisine - trois chambres - salle de bains - W.C. - débarras.

Ayant chacun dans les parties communes : Trois cent cinquante et un/dix millièmes (351/10.000) ;
soit ensemble : Mille cinquante trois/dix millièmes.

1.053/10.00

- e/ Une CHAMBRE ;

Ayant chacune dans les parties communes : Quarante et un/dix millièmes (41/10.000) ;
soit ensemble : Cent vingt trois/dix millièmes.

123/10.00

ETAGE TECHNIQUE :

- a/ Un APPARTEMENT, portant le numéro 38, se composant de :

Hall avec vestiaire - living - cuisine - chambre - salle de bains - W.C.

Ayant dans les parties communes : Deux cent vingt/dix millièmes.

220/10.00

- b/ Un STUDIO, portant le numéro 39, se composant de :

Hall avec vestiaire - living - cuisine - salle de bains - W.C.

Ayant dans les parties communes : Cent seize/dix millièmes.

116/10.00

Soit au total : Dix mille/dix millièmes.

10.000/10.00

CONDITIONS SPECIALES.

Complémentairement aux conditions générales reprises aux règlement de copropriété et d'ordre intérieur, dont question ci-après, ou en dérogation à ces conditions générales, il est établi ou rappelé les conditions spéciales ci-après :

1/ Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble ci-dessus décrit, seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant soit des actes d'acquisition ci-dessus visés, soit de dispositions émanant des services de l'Urbanisme et de toutes autorités compétentes.

2/ Mitoyenneté :

La comparante déclare que lui demeure réservée, toute indemnité relative à la mitoyenneté de la maçonnerie des murs pignons et de clôture.

Cette réserve n'emporte pour la comparante aucune obligation d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction de ces murs, ni une responsabilité quelconque.

Les propriétaires d'appartements et annexes dont les murs ne seraient pas en contact avec des propriétés contigües bâties, devront faire leur affaire personnelle quant à la protection de ces murs contre toute infiltration ou humidité, sans intervention des autres copropriétaires de quelque chef que ce soit.

Aussi longtemps qu'il n'est pas fait cession de la mitoyenneté, la comparante se réserve la jouissance exclusive des murs mitoyens.

3/ Commerce :

Sauf au rez-de-chaussée, il ne pourra être exercé aucun commerce dans l'immeuble. Il ne pourra y être exercé aucune profession, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

Le commerce au rez-de-chaussée ne peut par odeur, bruit, trépidation ou d'une manière quelconque, gêner les voisins ou autres occupants de l'immeuble. L'Usage de moteurs déparasités est permis pour autant qu'il n'y a pas de rupture à ce que dit ci-dessus.

Eu égard à la destination commerciale du rez-de-chaussée l'Assemblée Générale peut à la majorité simple, autoriser à adopter les façades aux exigences commerciales à condition que le tout continue à présenter un aspect harmonieux.

4/ Concierge :

Il est prévu une concierge.

La comparante se réserve le droit de donner à une partie de la conciergerie une autre destination.

Toutes stipulations du présent acte qui seraient en contradiction avec cette réserve sont considérées comme non existante si la comparante fait usage de ce droit.

5/ Réclames lumineuses :

Les réclames lumineuses pourront être établies comme suit :

-Celles du rez-de-chaussée ne pourront dépasser le niveau du sol du premier étage ;

-Les autres publicités seront réservées à la comparante.

6/ Syndic :

Pendant un an à dater de la première Assemblée Générale les fonctions de syndic seront exercées par les propriétaires ou la personne désignée par eux. Après ce délai le syndic sera désigné conformément au règlement de copropriété sans que sa désignation puisse excéder la durée d'un an. Son mandat est renouvelable.

7/ Assurance :

Toute la résidence, tant les choses privées que les parties communes, sera assurée à la compagnie d'assurance "Assurances Générales", pour tous les copropriétaires contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, et les accidents causés par l'électricité, les risques des eaux, bris de glaces, 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 à la même compagnie, sera souscrit contre la responsabilité civile pour dommages causés par l'immeuble suite de défaut d'entretien, vice de construction, réparations etcaetera.

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

Toutes les primes feront partie des charges communes.

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

Comme dit ci-dessus les primes de cette assurance seront à charge des propriétaires des propriétés privées à l'exclusion des propriétés du rez-de-chaussée et de l'entresol.

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

Les acquéreurs seront tenus de continuer les contrats d'assurance conclus par le gérant provisoire ou la comparante 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 la même compagnie. A la première requête ils seront tenus de justifier l'existence du contrat et le paiement des primes.

8/ Terrasses des Appartements :

Les terrasses seront à l'usage exclusif des appartements à hauteur desquels elles se trouvent et cela, telles que prévues aux plans, sinon sur une profondeur maxima de trois mètres (3m).

9/ Répartition des charges communes :

a/ Entretien et réparation en général :

Ceux-ci se font conformément aux stipulations du règlement de copropriété.

b/ Entretien des façades des locaux commerciaux :

Les propriétaires ont seuls la charge d'entretien de la façade à hauteur de leurs locaux. Ils n'interviennent pas dans la charge relative aux autres parties.

Ils ne pourront en aucun cas peindre en une autre couleur que celle employée pour le surplus du bâtiment.

c/ Entretien terrasses et trottoirs :

L'Entretien immobilier et le nettoyage en est assuré par les propriétaires (et au cas de location par les locataires) du rez-de-chaussée.

d/ Entretien des halls - couloirs :

L'Entretien immobilier et le nettoyage, ainsi que l'éclairage, sont à charge des propriétaires des privatifs à usage non commercial.

10/ Ascenseur - Escaliers :

Les frais de consommation et d'entretien de l'ascenseur, l'assurance y relative, ainsi que les frais de petites réparations, seront divisés entre tous les appartements, en proportion du nombre de dix millièmes leur attribués dans les parties communes, étant entendu qu'il n'est pas tenu compte du nombre de dix millièmes attribués au rez-de-chaussée, qui n'intervient pas dans ces frais.

11/ Modifications au bâtiment :

La comparante se réserve d'apporter aux plans, telles

modifications qu'elle jugera utiles.

Elle se réserve le même droit pour les parties communes, soit qu'elles sont imposées par les autorités compétentes, les services d'eau, gaz ou électricité ou autres ; jugées utiles ou nécessaires par l'architecte du bâtiment ; soit enfin qu'elle les estime utiles ou nécessaires à l'intérêt général dont elle est laissé juge.

Ces travaux seront faits sous sa seule responsabilité, suivant les règles de l'art et sans intervention pécuniaire des copropriétaires.

Les modifications par leur propriétaire des parties privatives, tel qu'il est prévue à l'article 11 du Règlement de Copropriété, requièrent en ce qui concerne les murs de refend, l'autorisation préalable écrite de l'architecte de l'immeuble.

Litiges : Les litiges relatifs à l'immeuble seront portés devant les Tribunaux de Furnes.

STATUT IMMOBILIER ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Que dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, il a été établi un règlement de copropriété qui est annexé à un acte du Ministère du Notaire Simpelaere, à La Panne, soussigné, en date du trois octobre mil neuf cent soixante six, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix neuf du même mois, volume 4679, numéro 14.

La comparante déclare expressément et entièrement l'approuver. Ce règlement dans la mesure où le présent acte de base n'y déroge pas expressément, sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur ; lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Le statut immobilier et le règlement d'ordre intérieur doivent être respectés en ce qu'ils s'appliquent à la composition ou la division actuelles du bâtiment, et dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent acte de base.

EST ICI INTERVENUE :

Madame Angèle-Rachel-Cornelia TORHOUDT, sans profession, née à Oeren le quatre avril mil neuf cent et neuf, épouse assistée et autorisée de Monsieur Franciscus-Joseph-Oscar LANOYE commerçant, né à Ostende le trois novembre mil neuf cent dix, demeurant ensemble à La Panne.

Mariés sous le régime de la séparation de biens, avec société d'acquêts, suivant contrat de mariage reçu par le Notair Paul Simpelaere, à La Panne, soussigné, en date du douze octobre mil neuf cent trente trois.

Laquelle déclare avoir pris connaissance de tout ce que dessus, l'approuver en tous points et l'accepter en ce qui la concerne.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en l'Etude du Notaire Paul Simpelaere, à La Panne, soussigné.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire instrumentant, certifie, au vu des pièces d'état civil prévues par la Loi, l'exactitude des noms, prénoms, dates et lieux de naissance de la partie intervenante.

Dont acte.

Fait et passé à De Panne.

Date que dessus.

Tenu pour nul : me dit est, ont signé le présent acte avec Nous, Notaire.
un mot rayé.

Grboekt 205 blad twice verzending
te Veurne, de procurator juli
procurator Boek 352 blad 30 vak 17
Ontvangen honderd vijftig frank

De Ontvanger, af

(150 F)

Dequadt

A. DEQUADT.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

EXPOSE GENERAL.

Art. 1.- Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Art. 2.- Droits de chaque propriétaire.

Le propriétaire déclare que le terrain dont il s'agit, les constructions déjà édifiées et celles à édifier et toutes les choses communes seront la propriété divisée ou indivise des futurs acquéreurs dans les proportions stipulées à l'acte de base auquel les présentes sont annexées.

Art. 3.- Règlement général de copropriété.

Le règlement général de copropriété oblige tous titulaires actuels et futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble ainsi que leurs ayants-cause et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Il comporte deux parties à savoir :

CHAPITRE I - LE STATUT REEL DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE II - LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

Art. 4.- Statut réel - Modifications.

Les dispositions du statut réel réglant la division de l'immeuble et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des intéressés. Cet accord devra être constaté par acte authentique et sera opposable aux tiers par la transcription de l'acte au bureau des hypothèques. Il prévoit en outre, d'autres dispositions, relatives notamment à certaines choses communes, à l'administration etc. dont la modification peut se faire suivant les majorités y prévues.

Art. 5.- Règlement d'ordre intérieur - Modifications.

Le règlement d'ordre intérieur au contraire est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique ; ces modifications ne doivent pas obligatoirement être constatées par acte authentique, ni être soumises à la transcription au bureau des hypothèques, mais doivent être imposées par les cédants au droit de propriété ou de jouissance, à leurs cessionnaires.

CHAPITRE I - STATUT REEL DE COPROPRIETE.

SECTION I : CHOSSES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Art. 6.- Les choses communes de l'immeuble sont celles affectées

tées à l'usage des divers lots ou à certains d'entre eux (indivision générale ou indivision particulière).

Sont en indivision générale :

Le sol et sous-sol (sauf caves privatives), les fondations, gaines et têtes de cheminées, les gros murs de façade, des pignons de refend, l'ossature, l'ornementation architecturale et la décoration des façades, le pavage et la bordure des trottoirs, les toitures et cheneaux, les descentes, les couloirs, les dégagements, les paliers des étages, le hall d'entrée du rez-de-chaussée, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, les escaliers, leurs cages et paliers, les cheminées de ventilation, les colonnes mères des installations d'eau, de gaz, d'électricité ou autres, d'écoulement des eaux usées et ménagères, l'ascenseur, monte-charge et leur cage, le parlophone, le vide poubelles s'il en est; les compteurs généraux, les locaux réservés à des services communs et en outre : tout ce qui est stipulé comme tel à l'acte de base ou ses annexes et de manière plus générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seraient pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, ou seraient tenus pour communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et les usages non contraires au présent statut. Elles sont divisées en millièmes et constituent pour une fraction l'accessoire de chacune des parties privatives.

Sont en indivision particulière :

Les choses à l'usage commun de certains propriétaires seulement et spécifiées comme telles à l'acte de base (par exemple ascenseur qui ne dessert que certains niveaux - murs séparant deux parties privatives et ne concernant pas la solidité du bâtiment).

Art. 7.- Conséquences.

Les acquéreurs seront tenus de conserver l'indivision avec leurs copropriétaires pour toutes les parties et choses déclarées communes. Elles ne pourront être aliénées, grevées, de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives et dans la mesure où elles en sont l'accessoire.

Art. 8.- Changements - transformations des choses communes.

Les choses communes (hall, escaliers, etc.) et tout ce qui concerne l'harmonie ne pourront être modifiées que par décision de l'assemblée des copropriétaires, à la majorité des trois quarts ($3/4$) des voix des membres présents ou représentés.

De plus, les portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, les fenêtres, les gardes corps, des balcons, des loggias et toutes les parties visibles de l'extérieur (quoique étant choses particulières) ainsi que la peinture et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent. Le tout devra être entretenu en bon état.

Art. 9.- Solidité.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les portions de l'immeuble, dont il se propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Art. 10.- Parties privatives de l'immeuble (appartements, magasins, caves, garages, etc...).

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et de disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Art. 11.- Changements - transformations des parties privatives.

Tout propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution inférieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres copropriétaires. Toutefois, tout appartement devra demeurer une habitation unique et ne pourrait être divisé qu'avec l'accord unanime de l'Assemblée Générale.

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires de cet architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Les emplacements prévus à une destination spéciale (comme les caves, les garages) ne pourront recevoir d'autre destination, sauf l'accord à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment.

Art. 12.- Aliénation et location.

Les copropriétaires ne pourront aliéner dans une forme quelconque, leur droit de propriété ou de copropriété ou consentir des locations qu'en entier (sans fractionnement des lots) à des personnes de bonne vie et moeurs, et ce à peine de tous dommages et intérêts à la charge du cédant ou bailleur, et mise en demeure de vider les lieux et de toutes autres sanctions judiciaires.

SECTION II - ADMINISTRATION.

Art. 13.- Syndic.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic ou gérant, chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes du paiement et de l'

répartition des frais de gérance. Il représente la copropriété en justice, chaque propriétaire, en souscrivant aux présentes donnant mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

Le premier syndic sera pour une durée de un an après la signature de l'acte de base le propriétaire vendeur ou la personne désignée par lui. Il sera ensuite nommé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Art. 14.- Conseil de Gérance.

L'assemblée générale peut élire un conseil de gérance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.

SECTION III - ASSEMBLEE GENERALE.

Art. 15.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires présents ou régulièrement représentés. Le syndic peut être convoqué à l'Assemblée générale, mais n'y a que voix consultative s'il n'est copropriétaire.

Art. 16.- Pouvoirs.

L'assemblée générale décide des intérêts et des droits communs comme dit ci-après. Ses décisions sont obligatoires pour tous même pour les absents, les dissidents et les incapables.

Art. 17.- Réunion - Convocations.

L'assemblée générale se tient chaque année aux jour, lieu et lieu désignés par le syndic.

La première assemblée générale aura à décider si elle entend instituer un conseil de gérance et le cas échéant à fixer sa composition et ses attributions.

L'assemblée générale peut être convoquée, extraordinairement d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le syndic lorsque convocation est demandée par au moins un/quarter (1/4) des copropriétaires.

En cas d'inaction du syndic pendant plus de quinze jours l'assemblée sera valablement convoquée par l'un des copropriétaires.

Les convocations seront faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée. Le délai est réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Art. 18.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent avoir lieu que sur les points portés à l'ordre du jour.

Art. 19.- Représentation.

Sauf le syndic nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire (ou son conjoint) ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire à cet effet. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par la suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires indivis soit à un usufruitier et des nus-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux pour les représenter et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de cette élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art. 20.- Bureau.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président et deux assesseurs qui peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire vendeur, ou s'ils sont plusieurs à celui d'entre eux qu'ils désignent.

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Art. 21.- Feuille de présence.

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le président.

Art. 22.- Majorité.

Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Art. 23.- Nombre de voix des copropriétaires:

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de fractions de droits dans l'immeuble.

En cas de partage égal des voix, celle du Président sera prépondérante.

Art. 24.- Quorum.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des fractions de droits, de l'immeuble. Si l'assemblée

ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée avec le même ordre du jour et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires ; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition lors de la première réunion de l'assemblée. Convoquée par lettre recommandée à la poste à une deuxième réunion, ayant ces seuls points clairement exprimés à son ordre du jour, les défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Art. 25.- Comptes.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires et 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 leur proposition.

Art. 26.- Procès-verbaux.

α Par Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.

SECTION IV - CHARGES COMMUNES.

Art. 27.- Exposé - Contribution.

Les différents frais s'appliquant aux choses communes comprendront notamment :

1° l'intégralité des impôts de toutes natures auxquels sont ou seront assujettis le sol et les choses communes de l'immeuble, à moins qu'ils ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée.

2° l'entretien de toutes choses communes.

Ces charges communes consisteront notamment en le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le syndic, l'électricité pour l'éclairage des parties communes, la rétribution éventuelle du syndic, de l'architecte, du concierge, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun s'il y en a, d'une façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Toutes les charges seront supportées par le propriétaire dans les proportions de leurs fractions de droits indivis.

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

Art. 28.- Entretien extérieur.

L'Entretien des peintures extérieures, des balcons, loggias, terrasses, persiennes et jalousies, fera l'objet de mesures d'ensemble décidées par les copropriétaires à la simple majorité des voix.

Art. 29.- Remboursement.

Le remboursement de toutes ces dépenses se fera entre les mains du syndic à chaque trimestre.

Art. 30.- Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du C.C.), se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

SECTION V - TRAVAUX ET REPARATIONS.

Art. 31.- Exposé.

Les réparations et travaux seront réparties en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- travaux non indispensables.

Art. 32.- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, notamment pour les conduites d'eau ou de gaz crévées, tuyauteries extérieures et gouttières, fuites à la toiture, le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Art. 33.- Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par le conseil de gérance s'il en existe un et à son défaut par le syndic et à défaut de celui-ci par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Art. 34.- Travaux non indispensables, mais entraînant un agrément et une amélioration quelconque, ou encore ceux entraînant une modification profonde du bâtiment.

Ces travaux seront soumis à une assemblée générale convoquée à cet effet.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des votants (avec un quorum des deux/tiers).

Toutefois, les travaux d'embellissement pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois/cinquièmes (3/5) des droits, si ces copropriétaires s'engagent à supporter entièrement la dépense.

En cas de contestations sur la classification entre travaux indispensables, et non indispensables, l'architecte-auteur des plans de l'immeuble, ou à son défaut un architecte désigné par l'assemblée générale des propriétaires ne le désigne à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix.

Art. 35.- Accès aux parties privatives.

Les propriétaires devront donner accès par leurs appartements pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre.

En cas de bris, rupture ou accidents à une installation spéciale pouvant occasionner des dégradations importantes à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé par suite de l'absence du propriétaire ou tout autre cause, sera permise au concierge ou au syndic, au Président ou à leur défaut à tout copropriétaire qui prendra toutes mesures qu'il jugera utiles tant pour s'assurer l'accès de l'appartement fermé, que pour garantir le propriétaire absent contre tous abus dont sa propriété pourrait être l'objet.

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

SECTION VI - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Art. 36.- Assureur.

L'assurance, tant des choses privatives (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, dépendances incluses, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, le recours des locataires et des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assurance générale.

Art. 37.- Diligences.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions de la copropriété telles qu'indiquées à l'acte de base.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Art. 38.- Exemplaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Art. 39.- Surprimes.

Si une surprime est due pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Art. 40.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des co-

propriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière ; leur intervention devra donc être demandée.

Art. 41.-- Affectation des indemnités.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1° Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs droits indivis dans la copropriété de l'immeuble.

2° 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 des deux/tiers (2/3) des voix des propriétaires présents ou représentés.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; les intérêts au taux de sept pour cent courant de plein droit à défaut de versement dans le dit délai. Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui en feraient la demande si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, auquel cas les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix de cession sera payé, un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux de sept pour cent, payables en même temps que chaque fraction de principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assu-

rance de même que le prix du terrain et des bâtiments sinistrés seront partagés ou licités dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrains et choses communes tel en général qu'il est déterminé à l'acte de base.

SECTION VII - ASCENSEUR - ESCALIERS.

Art. 42.- Les frais de réparations des marches et de la rampe de l'escalier seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions de leurs droits indivis, sinon, elles seront spécifiées à l'acte de base et à défaut, décidées par l'assemblée générale.

S'il est établi un ascenseur, les frais y relatifs sont répartis sur la même base.

CHAPITRE II - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Art. 43.- Règle - Modification.

Il est arrêté pour tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "Livre de gérance" tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata sera mis en possession de chaque propriétaire.

Art. 44.- Entretien.

Les travaux de peinture aux façades tant de derrière que de devant, y compris les châssis et garde corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au syndic.

Art. 45.- Aspect.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni fleurs, garde-manger, linges ou autres objets pouvant nuire au bon aspect des façades.

Ils devront veiller à ce que l'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieures.

Les fenêtres devront être garnies d'un type uniforme de rideaux tel que le fixera le syndic après avis de l'Assemblée Générale des propriétaires.

Seuls est admis le pavoisement autorisé par l'assemblée générale.

Le contrevenant sera personnellement responsable des conséquences de toute infraction aux décisions de celle-ci.

Art. 46.- Commerce.

L'exercice de tout commerce est interdit sauf stipulation contraire à l'acte de base. Toute modification dans ce domaine requerra en tous cas la majorité des deux/tiers (2/3) des copropriétaires qui en fixeraient alors les conditions.

Art. 47.- Bois - Charbons.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans l'immeuble.

Le bois, le charbon et autres matières du même genre, devront être montés avant neuf heures du matin.

Art. 48.- Encombrement des parties communes.

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, la cour, les escaliers et couloir devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché ni déposé.

Art. 49.- Travaux de ménage.

Le battage des tapis est absolument interdit.

Il ne pourra être fait dans les escaliers, dans les couloirs, sur les paliers ou dans la cour, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, habits, literie et meubles, cirages de chaussures, etc...

Les habitants ne pourront faire ni lavage, ni étendage de linge ou vêtements à l'extérieur de leur appartement.

Art. 50.- Animaux.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux qu'après autorisation écrite du syndic et à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit odeur ou autrement, l'autorisation serait retirée et à défaut l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du syndic ou de l'assemblée, il serait astreint d'office au paiement d'une somme de cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision par lettre recommandée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux/tiers (2/3) des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des animaux.

Art. 51.- Moralité - Tranquillité.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens, à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine-outil, de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins ; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les pianos devront être posés sur isoloirs doublés de feutre.

Il pourra être fait usage des postes récepteurs de téléphonie sans fil et d'instruments de musique mais uniquement de manière que le bruit ne puisse incommoder les autres occupants de l'immeuble. Leur usage est totalement interdit de vingt quatre heures à huit heures.

Art. 52.- Baux.

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété et d'ordre intérieur dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

Il ne pourra jamais être loué de chambre.

Art. 53.- Charges publiques.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Art. 54.- Ascenseur.

Si l'immeuble est pourvu d'un ascenseur (actuellement ou ultérieurement), chacun des propriétaires ou de leurs locataires auront pour obligation de veiller à ce qu'il n'en soit fait aucun usage abusif.

Le nombre de personnes que pourra contenir l'ascenseur ne pourra jamais être supérieur au nombre indiqué dans la cabine.

Les malles et colis ne pourront être montés que par l'ascenseur.

Art. 55.- Publicité (relative aux parties communes et privatives).

Il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieures de la maison, ni dans les escaliers, vestibule

cour et passages communs. Sont seuls autorisés la plaque de chaque propriétaire à la porte et à la boîte aux lettres ainsi que l'apposition d'une affichette de maximum trente centimètres sur quarante aux fenêtres, pour la location ou la vente éventuelle d'appartements.

Art. 56.- Dépôts incommodes.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Art. 57.- Concierge - Femme à journée - Nettoyage.

S'il est prévu dans l'immeuble un concierge, il sera choisi par le syndic qui, en cas de conflit, doit se conformer à la décision de l'assemblée générale votant à la simple majorité.

Il sera engagé et payé au mois.

Dans la négative une femme à journée ou un homme de peine sera désigné aux fins d'assurer les mêmes services, dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère non permanent de l'emploi.

Art. 58.- Syndic - Attributions.

Il y aura un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit au statut ci-dessus.

S'il est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

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

Le syndic sera chargé de veiller au bon entretien des portions de l'immeuble et des objets affectés à des usages ou services communs, notamment de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le Conseil de gérance, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le Statut Immobilier, de centraliser les fonds, éventuellement d'en poursuivre le recouvrement devant les juridictions compétentes et les verser à qui de droit.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis de 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 syndic lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et trimestriellement son compte particulier à chaque propriétaire qui lui rembourse sa part de dépenses, dans la huitaine de la réception de son 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.

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes. Si un copropriétaire ne s'exécute pas, après une mise en demeure par lettre recommandée, il est de plein droit passible d'une amende de cent francs, par jour de retard au profit du fonds commun. Le syndic, tant qu'il est en fonction, a mandat pour poursuivre l'exécution en Justice tant de l'obligation du défaillant que de l'amende. Il n'aura d'autre preuve à fournir de son mandat que le procès-verbal de l'assemblée générale, le désignant comme syndic, mais il n'agira qu'en accord avec l'assemblée générale votant à la simple majorité des voix.

Art. 59.- Architecte.

L'assemblée générale désigne un architecte attitré de l'immeuble.

DISPOSITIONS GENERALES.

Art. 60.- Dispositions supplétives.

Les conditions de jouissance et de copropriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement, seront réglées conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et suivant les usages locaux.

Art. 61.- Litiges - Arbitre

En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre choisi par l'assemblée générale votant à la majorité des voix. Si pour quelque cause que ce soit, la nomination de l'arbitre ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Art. 62.- Application.

Toutes les clauses générales du statut immobilier et du règlement d'ordre intérieur ci-dessus sont d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé expressément par des clauses particulières de l'acte de base qui s'y réfère, ou que, qui de droit ne prenne une décision qui la rende sans objet (par exemple s'il est décidé de ne pas établir de conciergerie, de vide poubelles, de parlophone, etc... le présent règlement sera censé non écrit sur ces points).

Sous ces restrictions, toutes ces clauses sont obligatoires pour ceux qui possèdent ou posséderont à l'avenir un droit quelconque sur l'immeuble.

Art. 63.- Opposabilité.

Le statut immobilier qui est de droit réel sera transcrit en entier au Bureau des Hypothèques, et est opposable à tous. Il y sera référé dans les actes de mutation ultérieure.

Art. 64.- Disposition transitoire.

Aussi longtemps que le propriétaire n'aura pas vendu tous les appartements, il pourra annoncer la vente ou la location de ceux-ci et apposer sur l'immeuble toute pancarte, affichette ou calicot annonçant les détails et les conditions de la vente.

Art. 65.- Dépôt au rang des minutes.

Le présent règlement de copropriété et le règlement d'or-

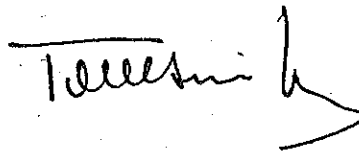
dre intérieur, sont déposés au rang des minutes de Maître PAU SIMPELAERE, Notaire à La Panne.

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

Art. 66.- Election de domicile.

Pour chaque contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties en cause seront censées faire élection de domicile dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur" par les parties et annexé à un acte base du Ministère du Notaire Paul SIMPELAERE à La Panne, en date du trois octobre mil neuf cent soixante six.



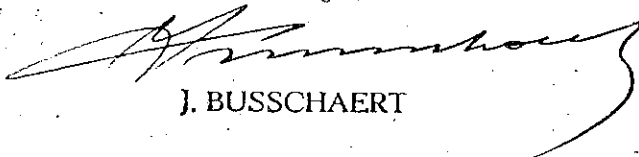
Geboekt acht bladen geen verzending

te Veurne, de 14 oktober

1900 66 Boek 110 blad 34 vak 8

Ontvangen honderd frank (100)

De Ontvanger,



J. BUSSCHAERT

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

EXPOSE GENERAL.

Art. 1.- Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Art. 2.- Droits de chaque propriétaire.

Le propriétaire déclare que le terrain dont il s'agit, les constructions déjà édifiées et celles à édifier et toutes les choses communes seront la propriété divisée ou indivise des futurs acquéreurs dans les proportions stipulées à l'acte de base auquel les présentes sont annexées.

Art. 3.- Règlement général de copropriété.

Le règlement général de copropriété oblige tous titulaires actuels et futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble ainsi que leurs ayants-cause et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Il comporte deux parties à savoir :

CHAPITRE I - LE STATUT REEL DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE II - LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

Art. 4.- Statut réel - Modifications.

Les dispositions du statut réel réglant la division de l'immeuble et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des intéressés. Cet accord devra être constaté par acte authentique et sera opposable aux tiers par la transcription de l'acte au bureau des hypothèques. Il prévoit en outre, d'autres dispositions, relatives notamment à certaines choses communes, à l'administration etc. dont la modification peut se faire suivant les majorités y prévues.

Art. 5.- Règlement d'ordre intérieur - Modifications.

Le règlement d'ordre intérieur au contraire est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique ; ces modifications ne doivent pas obligatoirement être constatées par acte authentique, ni être soumises à la transcription au bureau des hypothèques, mais doivent être imposées par les cédants au droit de propriété ou de jouissance, à leurs cessionnaires.

CHAPITRE I - STATUT REEL DE COPROPRIETE.

SECTION I : CHOSES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Art. 6.- Les choses communes de l'immeuble sont celles affectées

tées à l'usage des divers lots ou à certains d'entre eux (indivision générale ou indivision particulière).

Sont en indivision générale :

Le sol et sous-sol (sauf caves privatives), les fondations, gaines et têtes de cheminées, les gros murs de façade, des pignons de refend, l'ossature, l'ornementation architecturale et la décoration des façades, le pavage et la bordure des trottoirs, les toitures et cheneaux, les descentes, les couloirs, les dégagements, les paliers des étages, le hall d'entrée du rez-de-chaussée, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, les escaliers, leurs cages et paliers, les cheminées de ventilation, les colonnes mères des installations d'eau, de gaz, d'électricité ou autres, d'écoulement des eaux usées et ménagères, l'ascenseur, monte-charge et leur cage, le parlophone, le vide poubelles s'il en est; les compteurs généraux, les locaux réservés à des services communs et en outre : tout ce qui est stipulé comme tel à l'acte de base ou ses annexes et de manière plus générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seraient pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, ou seraient tenus pour communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et les usages non contraires au présent statut. Elles sont divisées en millièmes et constituent pour une fraction l'accessoire de chacune des parties privatives.

Sont en indivision particulière :

Les choses à l'usage commun de certains propriétaires seulement et spécifiées comme telles à l'acte de base (par exemple ascenseur qui ne dessert que certains niveaux - murs séparant deux parties privatives et ne concernant pas la solidité du bâtiment).

Art. 7.- Conséquences.

Les acquéreurs seront tenus de conserver l'indivision avec leurs copropriétaires pour toutes les parties et choses déclarées communes. Elles ne pourront être aliénées, grevées, de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives et dans la mesure où elles en sont l'accessoire.

Art. 8.- Changements - transformations des choses communes.

Les choses communes (hall, escaliers, etc.) et tout ce qui concerne l'harmonie ne pourront être modifiées que par décision de l'assemblée des copropriétaires, à la majorité des trois quarts (3/4) des voix des membres présents ou représentés.

De plus, les portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, les fenêtres, les gardes corps, des balcons, des loggias et toutes les parties visibles de l'extérieur (quoique étant choses particulières) ainsi que la peinture et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent. Le tout devra être entretenu en bon état.

Art. 9.- Solidité.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les portions de l'immeuble, dont il sera propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Art. 10.- Parties privatives de l'immeuble (appartements, magasins, caves, garages, etc...).

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Art. 11.- Changements - transformations des parties privatives

Tout propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution inférieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres copropriétaires. Toutefois, tout appartement devra demeurer une habitation unique et ne pourrait être divisé qu'avec l'accord unanime de l'Assemblée Générale.

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires de cet architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Les emplacements prévus à une destination spéciale (comme les caves, les garages) ne pourront recevoir d'autre destination, sauf l'accord à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment.

Art. 12.- Aliénation et location.

Les copropriétaires ne pourront aliéner dans une forme quelconque, leur droit de propriété ou de copropriété ou consentir des locations qu'en entier (sans fractionnement des lots) à des personnes de bonne vie et mœurs, et ce à peine de tous dommages et intérêts à la charge du cédant ou bailleur, de mise en demeure de vider les lieux et de toutes autres sanctions judiciaires.

SECTION II - ADMINISTRATION.

Art. 13.- Syndic.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic ou gérant, chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes de payement et de la

répartition des frais de gérance. Il représente la copropriété en justice, chaque propriétaire, en souscrivant aux présentes donnant mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

Le premier syndic sera pour une durée de un an après la signature de l'acte de base le propriétaire vendeur ou la personne désignée par lui. Il sera ensuite nommé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Art. 14.- Conseil de Gérance.

L'assemblée générale peut élire un conseil de gérance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.

SECTION III - ASSEMBLEE GENERALE.

Art. 15.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires présents ou régulièrement représentés. Le syndic peut être convoqué à l'Assemblée générale, mais n'y a que voix consultative s'il n'est copropriétaire.

Art. 16.- Pouvoirs.

L'assemblée générale décide des intérêts et des droits communs comme dit ci-après. Ses décisions sont obligatoires pour tous même pour les absents, les dissidents et les incapables.

Art. 17.- Réunion - Convocations.

L'assemblée générale se tient chaque année aux jour, heure et lieu désignés par le syndic.

La première assemblée générale aura à décider si elle entend instituer un conseil de gérance et le cas échéant à fixer sa composition et ses attributions.

L'assemblée générale peut être convoquée, extraordinairement d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le syndic lorsque convocation est demandée par au moins un/quart (1/4) des copropriétaires.

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

Les convocations seront faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée. Le délai est réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Art. 18.- Orde du jour.

L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent avoir lieu que sur les points portés à l'ordre du jour.

Art. 19.- Représentation.

Sauf le syndic nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire (ou son conjoint) ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire à cet effet. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par la suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires indivis soit à un usufruitier et des nus-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux pour les représenter et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de cette élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art. 20.- Bureau.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président et deux assesseurs qui peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire vendeur, ou s'ils sont plusieurs à celui d'entre eux qu'ils désignent.

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Art. 21.- Feuille de présence.

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le président.

Art. 22.- Majorité.

Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Art. 23.- Nombre de voix des copropriétaires:

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de fractions de droits dans l'immeuble.

En cas de partage égal des voix, celle du Président sera prépondérante.

Art. 24.- Quorum.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des fractions de droits, de l'immeuble. Si l'assemblée

ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée avec le même ordre du jour et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présent ou représentés sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires ; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition lors de la première réunion de l'assemblée. Convoquée par lettre recommandée à la poste à une deuxième réunion, ayant ces seuls points clairement exprimés à son ordre du jour, les défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Art. 25. - Comptes.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires et 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 leur proposition.

Art. 26. - Procès-verbaux.

α Far Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.

SECTION IV - CHARGES COMMUNES.

Art. 27. - Exposé - Contribution.

Les différents frais s'appliquant aux choses communes comprendront notamment :

1° l'intégralité des impôts de toutes natures auxquels vont ou seront assujettis le sol et les choses communes de l'immeuble, à moins qu'ils ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée.

2° l'entretien de toutes choses communes.

Ces charges communes consisteront notamment en le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le syndic, l'électricité pour l'éclairage des parties communes, la rétribution éventuelle du syndic, de l'architecte, du concierge, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun s'il y en a, d'une façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Toutes les charges seront supportées par le propriétaire dans les proportions de leurs fractions de droits indivis.

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

Art. 28.- Entretien extérieur.

L'Entretien des peintures extérieures, des balcons, loggias, terrasses, persiennes et jalousies, fera l'objet de mesures d'ensemble décidées par les copropriétaires à la simple majorité des voix.

Art. 29.- Remboursement.

Le remboursement de toutes ces dépenses se fera entre les mains du syndic à chaque trimestre.

Art. 30.- Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du C.C.), se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

SECTION V - TRAVAUX ET REPARATIONS.

Art. 31.- Exposé.

Les réparations et travaux seront réparties en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- travaux non indispensables.

Art. 32.- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, notamment pour les conduites d'eau ou de gaz crévées, tuyauteries extérieures et gouttières, fuites à la toiture, le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Art. 33.- Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par le conseil de gérance s'il en existe un et à son défaut par le syndic et à défaut de celui-ci par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Art. 34.- Travaux non indispensables, mais entraînant un agrément et une amélioration quelconque, ou encore ceux entraînant une modification profonde du bâtiment.

Ces travaux seront soumis à une assemblée générale convoquée à cet effet.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des votants (avec un quorum des deux/tiers).

Toutefois, les travaux d'embellissement pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois/cinquièmes (3/5) des droits, si ces copropriétaires s'engagent à supporter entièrement la dépense.

En cas de contestations sur la classification entre travaux indispensables, et non indispensables, l'architecte-auteur des plans de l'immeuble, ou à son défaut un architecte désigné par l'assemblée générale des propriétaires ne le désigne à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix.

Art. 35.- Accès aux parties privatives.

Les propriétaires devront donner accès par leurs appartements pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre.

En cas de bris, rupture ou accidents à une installation spéciale pouvant occasionner des dégradations importantes à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé par suite de l'absence du propriétaire ou tout autre cause, sera permise au concierge ou au syndic, au Président ou à leur défaut à tout copropriétaire qui prendra toutes mesures qu'il jugera utiles tant pour s'assurer l'accès de l'appartement fermé, que pour garantir le propriétaire absent contre tous abus dont sa propriété pourrait être l'objet.

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

SECTION VI - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Art. 36.- Assureur.

L'assurance, tant des choses privatives (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, dépendances incluses, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, le recours des locataires et des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assurance générale.

Art. 37.- Diligences.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions de la copropriété telles qu'indiquées à l'acte de base.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Art. 38.- Exemplaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Art. 39.- Surprimes.

Si une surprime est due pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Art. 40.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des co-

propriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière ; leur intervention devra donc être demandée.

Art. 41.- Affectation des indemnités.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1° Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs droits indivis dans la copropriété de l'immeuble.

2° 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 des deux-tiers (2/3) des voix des propriétaires présents ou représentés.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; les intérêts au taux de sept pour cent courant de plein droit à défaut de versement dans le dit délai. Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui en feraient la demande si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, auquel cas les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix de cession sera payé, un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux de sept pour cent, payables en même temps que chaque fraction de principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assu-

rance de même que le prix du terrain et des bâtiments sinistrés seront partagés ou licités dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrains et choses communes tel en général qu'il est déterminé à l'acte de base.

SECTION VII - ASCENSEUR - ESCALIERS.

Art. 42.- Les frais de réparations des marches et de la rampe de l'escalier seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions de leurs droits indivis, sinon, elles seront spécifiées à l'acte de base et à défaut, décidées par l'assemblée générale.

S'il est établi un ascenseur, les frais y relatifs sont répartis sur la même base.

=====

CHAPITRE II - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

=====

Art. 43.- Règle - Modification.

Il est arrêté pour tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "Livre de gérance" tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata sera mis en possession de chaque propriétaire.

Art. 44.- Entretien.

Les travaux de peinture aux façades tant de derrière que de devant, y compris les chassis et garde corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au syndic.

Art. 45.- Aspect.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni fleurs, garde-manger, linges ou autres objets pouvant nuire au bon aspect des façades.

Ils devront veiller à ce que l'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieures.

Les fenêtres devront être garnies d'un type uniforme de rideaux tel que le fixera le syndic après avis de l'Assemblée Générale des propriétaires.

Seuls est admis le pavoisement autorisé par l'assemblée générale.

Le contrevenant sera personnellement responsable des conséquences de toute infraction aux décisions de celle-ci.

Art. 46.- Commerce.

L'exercice de tout commerce est interdit sauf stipulation contraire à l'acte de base. Toute modification dans ce domaine requerra en tous cas la majorité des deux/tiers (2/3) des copropriétaires qui en fixeraient alors les conditions.

Art. 47.- Bois - Charbons.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans l'immeuble.

Le bois, le charbon et autres matières du même genre, devront être montés avant neuf heures du matin.

Art. 48.- Encombrement des parties communes.

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, la cour, les escaliers et couloir devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché ni déposé.

Art. 49.- Travaux de ménage.

Le battage des tapis est absolument interdit.

Il ne pourra être fait dans les escaliers, dans les couloirs, sur les paliers ou dans la cour, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, habits, literie et meubles, cirages de chaussures, etc...

Les habitants ne pourront faire ni lavage, ni étendage de linge ou vêtements à l'extérieur de leur appartement.

Art. 50.- Animaux.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux qu'après autorisation écrite du syndic et à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit odeur ou autrement, l'autorisation serait retirée et à défaut l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du syndic ou de l'assemblée, il serait astreint d'office au paiement d'une somme de cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision par lettre recommandée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux/tiers (2/3) des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des animaux.

Art. 51.- Moralité - Tranquillité.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens, à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine-outil, de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins ; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les pianos devront être posés sur isoloirs doublés de feutre.

Il pourra être fait usage des postes récepteurs de téléphonie sans fil et d'instruments de musique mais uniquement de manière que le bruit ne puisse incommoder les autres occupants de l'immeuble. Leur usage est totalement interdit de vingt quatre heures à huit heures.

Art. 52.- Baux.

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété et d'ordre intérieur dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

Il ne pourra jamais être loué de chambre.

Art. 53.- Charges publiques.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Art. 54.- Ascenseur.

Si l'immeuble est pourvu d'un ascenseur (actuellement ou ultérieurement), chacun des propriétaires ou de leurs locataires auront pour obligation de veiller à ce qu'il n'en soit fait aucun usage abusif.

Le nombre de personnes que pourra contenir l'ascenseur ne pourra jamais être supérieur au nombre indiqué dans la cabine.

Les malles et colis ne pourront être montés que par l'ascenseur.

Art. 55.- Publicité (relative aux parties communes et privatives).

Il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieures de la maison, ni dans les escaliers, vestibul

cour et passages communs. Sont seuls autorisés la plaque de chaque propriétaire à la porte et à la boîte aux lettres ainsi que l'apposition d'une affiche de maximum trente centimètres sur quarante aux fenêtres, pour la location ou la vente éventuelle d'appartements.

Art. 56.- Dépôts incommodes.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Art. 57.- Concierge - Femme à journée - Nettoyage.

S'il est prévu dans l'immeuble un concierge, il sera choisi par le syndic qui, en cas de conflit, doit se conformer à la décision de l'assemblée générale votant à la simple majorité.

Il sera engagé et payé au mois.

Dans la négative une femme à journée ou un homme de peine sera désigné aux fins d'assurer les mêmes services, dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère non permanent de l'emploi.

Art. 58.- Syndic - Attributions.

Il y aura un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit au statut ci-dessus.

S'il est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

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

Le syndic sera chargé de veiller au bon entretien des portions de l'immeuble et des objets affectés à des usages ou services communs, notamment de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le Conseil de gérance, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le Statut Immobilier, de centraliser les fonds, éventuellement d'en poursuivre le recouvrement devant les juridictions compétentes et les verser à qui de droit.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis de 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 syndic lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et trimestriellement son compte particulier à chaque propriétaire qui lui rembourse sa part de dépenses, dans la huitaine de la réception de son 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.

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes. Si un copropriétaire ne s'exécute pas, après une mise en demeure par lettre recommandée, il est de plein droit passible d'une amende de cent francs, par jour de retard au profit du fonds commun. Le syndic, tant qu'il est en fonction, a mandat pour poursuivre l'exécution en Justice tant de l'obligation du défaillant que de l'amende. Il n'aura d'autre preuve à fournir de son mandat que le procès-verbal de l'assemblée générale, le désignant comme syndic, mais il n'agira qu'en accord avec l'assemblée générale votant à la simple majorité des voix.

Art. 59.- Architecte.

L'assemblée générale désigne un architecte attitré de l'immeuble.

DISPOSITIONS GENERALES.

Art. 60.- Dispositions supplétives.

Les conditions de jouissance et de copropriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement, seront réglées conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et suivant les usages locaux.

Art. 61.- Litiges - Arbitre

En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre choisi par l'assemblée générale votant à la majorité des voix. Si pour quelque cause que ce soit, la nomination de l'arbitre ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Art. 62.- Application.

Toutes les clauses générales du statut immobilier et du règlement d'ordre intérieur ci-dessus sont d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé expressément par des clauses particulières de l'acte de base qui s'y réfère, ou que, qui de droit ne prenne une décision qui la rende sans objet (par exemple s'il est décidé de ne pas établir de conciergerie, de vide poubelles, de parlophone, etc... le présent règlement sera censé non écrit sur ces points).

Sous ces restrictions, toutes ces clauses sont obligatoires pour ceux qui possèdent ou posséderont à l'avenir un droit quelconque sur l'immeuble.

Art. 63.- Opposabilité.

Le statut immobilier qui est de droit réel sera transcrit en entier au Bureau des Hypothèques, et est opposable à tous. Il y sera référé dans les actes de mutation ultérieure.

Art. 64.- Disposition transitoire.

Aussi longtemps que le propriétaire n'aura pas vendu tous les appartements, il pourra annoncer la vente ou la location de ceux-ci et apposer sur l'immeuble toute pancarte, affichette ou calicot annonçant les détails et les conditions de la vente.

Art. 65.- Dépôt au rang des minutes.

Le présent règlement de copropriété et le règlement d'or-

dre intérieur, sont déposés au rang des minutes de Maître PAUL SIMPELAERE, Notaire à La Panne.

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

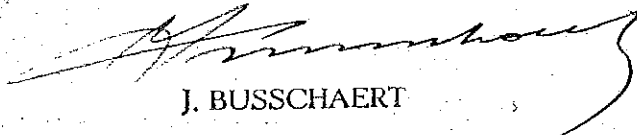
Art. 66.- Election de domicile.

Pour chaque contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties en cause seront censées faire élection de domicile dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur" par les parties et annexé à un acte d base du Ministère du Notaire Paul SIMPELAERE à La Panne, en date du trois octobre mil neuf cent soixante six.

Geboekt acht bladen geen verzending
te Veurne, de 14 oktober
1900 66 Boek 112 blad 34 vak 8
Ontvangen honderd frank (100)

De Ontvanger,


J. BUSSCHAERT