

L'An mil neuf cent SOIXANTE-CINQ
Le VINGT-TROIS AOUT

Par devant Nous, Maître Paul van TIEGHEM de ten BERGHE, docteur en droit, notaire résidant à Ostende, substituant Maître Jacques GHYOOT, docteur en droit, notaire, résidant à Ostende.

ONT COMPARU:

1. Mademoiselle Marie Madeleine Lise Pauline DEPAGNE, sans profession, née à Châtelet, le sept mars mil neuf cent dix-huit, demeurant à Châtelet, rue du Collège, 36.

D'UNE PART.

2. La société anonyme "UNIMO – Union Immobilière Ostendaise" ayant son siège social à Ostende, 19, avenue Charles Janssens, constituée suivant acte reçu par le notaire Ghyoot, soussigné, le sept août mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge, des vingt/vingt et un août suivants, sous le numéro 23165 et dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le notaire Ghyoot, soussigné, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf août suivant, sous le numéro 23167.

Ici représentée par Monsieur Georges BOUTELIER, architecte, demeurant à Ostende, agissant en sa qualité d'administrateur-délégué, représentant le conseil d'administration, en vertu de la délégation lui conférée par le susdit acte constitutif, renouvelée par décision du conseil d'administration du vingt-quatre mai mil neuf cent soixante-deux, publiée aux annexes du Moniteur Belge du dix-huit août suivant, sous le numéro 25046, et conformément aux articles dix-sept et dix-neuf des statuts.

D'AUTRE PART.

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit:

EXPOSE PRELIMINAIRE.

I. Mademoiselle Marie DEPAGNE, comparante d'une part, est propriétaire du bien suivant :

Commune de MIDDELKERKE.

Le terrain étant le fonds de l'immeuble démoli, côté n° 177, Digue de mer donnant sur l'Avenue Leopold, cadastré section B, n° 180/K58, pour une superficie de deux cent vingt-cinq mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ce bien appartient à Mademoiselle Depagne pour l'avoir acquis de Monsieur Etienne Vandeleene et Madame Cécile Vandeleene, épouse de Monsieur Jacques Tombeux à Courtrai et Madame Marie Vandeleene, épouse de Monsieur Léopold Baland à Tournai, suivant acte de vente reçu par le notaire Lacourt, à Ostende, le vingt-neuf novembre mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le seize décembre suivant, volume 3305, n° 16.

II. La société anonyme "UNIMO –Union Immobilière Ostendaise" est propriétaire des bien suivants:

Commune de MIDDELKERKE.

1. Le terrain contigu au susdit bien, étant le fonds de l'immeuble démoli, côté n° 178, Digue de mer, donnant sur l'avenue Leopold, cadastré section B, n° 180/R47, pour une superficie de deux cent trente mètres carrés.

2. Le terrain contigu au susdit bien, étant le fonds de l'immeuble démoli, côté n° 179, Digue de mer, donnant sur l'avenue Leopold, cadastré section B, n° 180/v73, pour une superficie de deux cent douze mètres carrés.

3. Le terrain contigu au susdit bien, étant le fonds de l'immeuble démoli, côté n°180, Digue de mer, donnant sur l'avenue Leopold, cadastré section B, n°180/m63 et 180/n63, pour une superficie de deux cent treize mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ces biens appartiennent à la société "Unimo" pour les avoir acquis:

1) Celui décrit sous le numéro 1 de Monsieur Ignace Muylle et son épouse Madame Julie Lauwers à Middelkerke, suivant acte reçu par le notaire Swennen à Nieuport, le onze juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix-neuf juin suivant, volume 4429, n° 8;

2) Celui décrit sous le numéro 2 de Monsieur Albert Manigart et son épouse Madame Christine Seynaeve à Middelkerke et celui décrit sous le numéro 3, de Madame Maria Godderis, épouse de Monsieur Marcel Desmedt à Marke, ces deux ventes ayant été constatées suivant acte reçu par le notaire Muylle à Middelkerke, le onze juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au susdit bureau des hypothèques à Furnes, le dix-huit juin suivant, volume 4423, n° 27.

DECLARATION.

La société "Unimo" se propose d'ériger un immeuble à appartements multiples, comportant un rez-de-chaussée et sept étages du côté Digue de mer et un rez-de-chaussée et quatre étage, du côté avenue Leopold, avec garage entre les deux blocs, lequel immeuble sera dénommé "RESIDENCE ORLY".

Cet immeuble aura pour assiette les quatre terrains prédécrits appartenant, comme susdit, à la comparante d'une part et à la comparante d'autre part.

En conséquence, le terrain sur lequel sera érigé le susdit immeuble à appartements "RESIDENCE ORLY", comportera une superficie globale, suivant cadastre, de huit cent quatre-vingt mètres carrés.

La société "UNIMO" déclare que toutes les autorisations de la commune de Middelkerke et celles de l'Urbanisme, ont été obtenues et délivrées.

La société "UNIMO" compte ériger le susdit immeuble à son profit personnel ou de tout autre qu'il appartiendra, à l'exception:

- a) Des appartements type B et C au QUATRIEME ETAGE dans le BLOC donnant sur la DIGUE DE MER;
- b) D'un GARAGE.

dont Mademoiselle Depagne, agissant pour son compte personnel, déclare se réserver la propriété, tels que les dits appartements, caves et garage figurent aux plans et se trouvent décrits dans le règlement de copropriété, annexés aux présentes et dont Mademoiselle Depagne déclare avoir suffisamment connaissance.

En vue de cette opération Mademoiselle Marie Depagne et la société "UNIMO" procéderont entre elles en ce qui concerne les biens ci-devant, à un acte d'échange dont les modalités seront exposées ci-après.

PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Et à l'instant les comparants ont déposé entre nos mains:

- A. 1. Le plan de la façade du bloc A donnant sur la Digue de mer;
2. Le plan des sous-sols du dit bloc A;
3. Le plan au rez-chaussée-chaussée du dit bloc A;
4. Le plan des sept étages du dit bloc A;
5. Le plan de la toiture du dit bloc A;
6. Le plan de la coupe du dit bloc A;
- B. 1. Le plan de la façade du bloc B donnant sur l'Avenue Léopold;
2. Le plan des sous-sols du dit bloc B;

3. Le plan du rez-chaussée-chaussée du dit bloc B;
4. Le plan des quatre étages du dit bloc B;
5. Le plan de la coupe du dit bloc B;
- C. Le plan des garages à ériger entre les susdits blocs A et B;
- D. Le règlement de copropriété et d'ordre intérieur dressé par eux.

Tous les documents ci-devant, après avoir été signé "Ne varietur" par les dits comparants et Nous, Notaire, demeureront annexés aux présentes, pour en faire partie intégrante et authentique et être soumis en même temps que le présent acte à la formalité de l'enregistrement.

DECLARATION.

D'un même contexte, les comparants déclarent:

1. Que leur volonté est que chacun des appartements, établissements commerciaux, caves et garages, tel qu'ils se trouvent décrits et figurés aux susdits plans et règlement de copropriété, forme une propriété distincte, dont ils peuvent disposer même séparément, à titre onéreux ou gratuit, ou qu'ils peuvent grever de droits réels.

2. Que le règlement de copropriété et d'ordre intérieur annexé aux présentes a été dressé par eux dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les frais et les dépenses communes.

Ce règlement sera obligatoire pour tous ceux qui deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayant-droit à titre quelconque d'une partie des immeubles décrits ci-devant et des constructions à ériger sur ces terrains.

Ce règlement fera la loi des parties, sera tenu pour authentique et accepté comme tel par tous ceux qui, à un titre quelconque, deviendront propriétaire d'un appartement, établissement commercial, cave ou garage dont question ci-devant, et demeurera annexé aux présentes pour être soumis en même temps à la formalité de l'enregistrement et de la transcription.

En cas de transmission, la même obligation sera imposé.

3. D'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant-droit d'un appartement, d'un établissement commercial, d'une cave ou d'un garage dans le bâtiment projeté, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations résultant tant des présentes que de leurs annexes.

Le règlement de copropriété comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription des présentes, 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 propriétaires à un titre quelconque d'une partie du présent immeuble.

OBLIGATIONS RECIPROQUES ENTRE LES COMPARANTS CI-DEVANT ET LES FUTURS ACQUEREURS D'APPARTEMENTS, ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX, CAVES ET GARAGES.

Les dispositions qui précèdent emportent création juridique des futurs appartements, établissements commerciaux, caves et garages.

Pour ce qui concerne les travaux relatifs au grosœuvre et au parachèvement des parties communes il y a lieu de considérer:

Que tant pour les travaux relatifs aux parties privatives des appartements, caves et garage que déclare se réserver Mademoiselle Depagne, que pour le surplus des constructions à ériger, la société "UNIMO" doit être considérée comme "maître de l'ouvrage".

Cette dernière s'engage à exécuter ces travaux selon les règles de l'art, en conformité stricte des clauses du cahier des charges établi à ce jour et dûment approuvé par les comparants, ce même cahier des charges devant également être approuvé par tous les futurs acquéreurs éventuels d'appartements, établissements commerciaux, caves et garages.

Les futurs acquéreurs des susdits locaux s'interdisent de leur côté de réclamer qu'il soit dérogé en quelque manière que ce soit aux stipulations du dit cahier des charges régissant les travaux pour compte commun, sauf les modalités prévues par le cahier des charges même.

Ils sont réputés acheter, et Mademoiselle Depagne pour les parties lui réservées comme exposé ci-devant, et la société "Unimo" pour le surplus des constructions, sont réputés leur vendre les quotités dans les parties communes, notamment la quote-part assignée aux appartements, établissements commerciaux, caves et garages dans le terrain, les sous-sols, le gros-oeuvre et le parachèvement des parties communes. A cela limite normalement l'objet de la vente réalisée entre parties. Cette vente est conclue pour un prix forfaitaire qui est à payer par l'acheteur, selon les conditions et aux échéances convenues de commun accord.

Quant aux fournitures et travaux nécessaires pour l'érection des parties privatives des appartements, établissements commerciaux, caves et garages, ils feront l'objet d'une convention spéciale pour autant qu'il y aurait dérogation au cahier des charges susdit et ils sont étrangers au contrat de vente et feront l'objet d'un contrat d'entreprise ou l'acheteur des susdits locaux apparaître comme maître de l'ouvrage.

Cependant, l'érection des dites parties privatives devra être confiée à la société "UNIMO" et à charge de respecter la triple condition ci-dessous exprimée:

- 1) assurer une synchronisation parfaite entre les travaux relatifs aux parties communes et aux parties privatives;
- 2) assurer le respect du cahier des charges quant à la qualité des matériaux à employer;
- 3) éviter les retards dans l'exécution des travaux et les conflits entre les exécutants.

Cette obligation de synchronisation est absolue et constitue une condition essentielle des présentes.

MITOYENNETE.

La société "Unimo" déclare que dans le prix auquel elle compte vendre les appartements, établissements commerciaux, caves et garages, il ne sera pas tenu compte de la valeur de la mitoyenneté du mur séparatif des 1 lots voisins et qu'elle entend au contraire se le réserver expressément.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins quivoudront ou voudraient faire usage ces murs.

En conséquence, la société "Unimo" a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit rézl, de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société "Unimo" ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, il devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Cet exposé étant fait, les comparants ont déclaré procéder comme suit:

ECHANGE.

Mademoiselle Marie Depagne, comparante d'une part déclare expressément vouloir devenir propriétaire privative et exclusive dans les constructions à ériger:

a) De l'appartement type B au quatrième étage avec la cave correspondante dans les sous-sols, dans le bloc A donnant sur la digue de mer.

b) De l'appartement type C au quatrième étage avec la cave correspondante dans les sous-sols, dans le bloc A donnant sur la digue de mer. Les susdites caves sont numérotées UN et TRENTE-DEUX.

c) Du garage numéro TROIS.

Les dits appartements et garages comprenant, entreautes, respectivement deux cent soixante-six/millièmes, deux cent vingt-six/dix millièmes et quarante-huit/dix millièmes en copropriété et indivision forcée des parties généralement communes parmi lesquelles le terrain.

Tels que ces appartements, caves et garage, représentant un total de cinq cent quarante/dix millièmes en copropriété et indivision forcée des parties généralement communes, figurent et se trouvent décrits aux plan annexés aux présentes.

En conséquence:

1. La comparante d'une part, Mademoiselle Marie Depagne, cède à titre d'échange, sous les conditions spéciales résultant tant des présentes que du règlement de copropriété annexé aux présentes, à la société anonyme "UNIMO – Union Immobilière Ostendaise" comparante d'autre part, pour qui accepte Monsieur Georges BOUTELIER, prénommé:

Le terrain étant le fonds de son immeuble démoli sis à Middelkerke, Digue de mer, 177, donnant sur l'avenue Léopold, tel qu'il est décrit ci-devant.

Pour autant que de besoin, la comparante d'une part donne par les présentes à la comparante d'autre part, qui accepte, l'autorisation irrévocable de construire sur le bien plus amplement décrit ci-dessus, les bâtiments projetés et notamment cette partie des bâtiments dont elle veut et va devenir propriétaire privative et exclusive en suite du présent échange.

2. EN CONTRE ECHANGE.

La société anonyme "UNIMO – Union Immobilière Ostendaise" :

A. S'engage à élever le gros-oeuvre et exécuter le parachèvement des parties communes, à ses frais exclusifs, au profit de Mademoiselle Depagne, qui accepte expressément, des appartements, caves et garage plus amplement décrits ci-devant, dont elle entend se réserver la propriété privative et exclusive.

L'exécution de ces travaux devra se faire en stricte conformité avec un cahier des charges dont un exemplaire a été paraphé et signé "Ne varietur" par les parties étant entendu que la société "Unimo" s'engage à terminer ou faire terminer l'exécution des dits travaux au plus tard le trente avril mil neuf cent soixante-six.

Il est néanmoins expressément convenu que la société "Unimo" ne sera tenue de respecter le délai ci-devant qu'à condition qu'aucune grève ou perturbation notable dans la conjoncture politique, sociale, économique ou internationale ou autres événements qualifiables de cas de force majeure, ne viennent retarder le cours des travaux.

B. Cède à Mademoiselle Depagne, qui déclare accepter, et sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires ou autres empêchements généralement quelconques:

1. Les cinq cent quarante/dix millièmes dans les susdits terrains sur lesquels sera érigé l'immeuble "RESIDENCE ORLY" ces quotités étant la quote part afférentes aux parties privatives réservées par Mademoiselle Depagne, comme exposé ci-dessus.

2. Ville d'OSTENDE.

Dans l'immeuble à appartements dénommé "Residence LA CROISETTE" sis et situé Promenade Albert I, 50, érigé sur une parcelle de terrain cadastrée section A, n° 1596/K4, pour une superficie de cent quarante mètres carrés:

L'APPARTEMENT A au NEUVIEME ETAGE, côté Kursaal, se trouvant à droite en faisant face à l'immeuble, comprenant:

a) Propriété privative et exclusive : une entrée, un living, une cuisine, W.C., salle de bain et une chambre à coucher.

b) En copropriété et indivision forcée : quatre cent trente-neuf/dix millièmes des parties communes, parmi lesquelles n'est pas compris le terrain.

Tels au surplus que cet appartement ainsi que l'immeuble dont il fait parties, se trouvent décrits et figurés à l'acte de base ci-après mentionné et aux plans y annexés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ce bien a été créé juridiquement suivant acte de base reçu par le notaire Ghyoot, soussigné, le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruges, le dix-huit janvier suivant, volume 191, n° 1, modifié suivante acte reçu par le notaire Ghyoot, soussigné, le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-deux, transcrit comme susdit le trente novembre suivant, volume 309, n° 19.

Les constructions; dont l'appartement prédécrit fait partie, appartiennent à la société "Unimo" laquelle les a fait ériger sur le terrain appartenant à Monsieur Michel Bernard et son épouse Madame Alice De Waele à Uccle, en vertu d'une autorisation de bâtir avec renonciation au droit d'accession lui consentie par les susdits propriétaires Monsieur et Madame Bernard-De Waele, aux termes d'un acte reçu par le notaire Ghyoot, soussigné, le dix mai mil neuf cent soixante et un, transcrit au susdit bureau des hypothèques le quatre juillet suivant, volume 90, n° 12.

CONDITIONS.

Le présent échange a lieu sous la garantie ordinaire de fait et de droit.

Les biens passeront aux coéchangistes respectifs francs, quittes et libres de toutes dettes, charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

Les coéchangistes se font mutuellement tous abandonnements, imposées tant par le présent acte de base que par le règlement de copropriété et le cahier des charges des parties communes.

Pour le surplus, les biens sont échangés dans l'état où ils se trouvent, avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés et sans aucun recours possible.

La contenance des terrains prédécrits n'est pas garantie. Toute différence en plus ou en moins avec la superficie réelle, s'il en existe, fût-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour les coéchangistes.

La société "Unimo" s'engage à reprendre les polices d'assurance en cours, assurant contre les risques d'incendie et autres, les constructions ayant existé sur le terrain lui cédé par les présentes, à moins qu'elle ne déclare renoncer à la continuation de ces polices et s'engage à payer à décharge de la comparante d'une part, l'indemnité de résiliation prévue par les contrats d'assurance.

Toutefois, dès l'achèvement des constructions nouvelles à ériger, les coéchangistes devront faire assurer les immeubles contre les risques d'incendie,

d'explosion et autres similaires, ainsi que la responsabilité civile entre copropriétaires et acquitter dès la date de l'achèvement, les primes de ou leur quote-part dans ces dernières.

Les co-échangistes auront la pleine propriété et la jouissance des biens cédés à compter de ce jour.

Toutefois, Mademoiselle Depagne n'aura la jouissance aux fins d'utilisation des biens à Middelkerke qu'à partir de l'achèvement des travaux de construction.

Elle aura la jouissance par le libre usage, de l'appartement à Ostende, à partir de ce jour, à charge d'acquitter à partir de cette même date, toutes taxes et contributions généralement quelconques, ainsi que sa quote-part dans les frais communs de l'immeuble "Residence La Croisette" prédécrit.

Chacune des parties devra supporter toutes les contributions et taxes afférentes aux biens à Middelkerke leur cédés par les présentes, dès qu'elles deviendront exigibles, ainsi que les charges communes dès l'achèvement des travaux.

Mademoiselle Depagne devra se conformer, pour ce qui concerne l'appartement dans la "Résidence La Croisette" aux clauses et conditions de l'acte de base précité, reçu par le notaire Ghyoot, soussigné, le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante et un et du règlement de copropriété y annexé, clauses et conditions que Mademoiselle Depagne déclare suffisamment connaître pour avoir été mise en possession d'un exemplaire du dit règlement de copropriété.

En ce qui concerne l'exécution ultérieure des travaux de construction et de parachèvement des parties privatives des appartements, caves et garage dans la "Residence Orly" à Middelkerke, dont le gros-oeuvre et la quote-part dans les terrains ont été cédés par les présentes à Mademoiselle Depagne, les parties déclarent avoir directement arrêté entre elles leurs conventions y relatives, en dehors de toute intervention du notaire soussigné, lequel est ainsi dispensé d'en faire mention aux présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que les taxes de transmission éventuellement dûes sur la construction des appartements, caves et garage cédés par les présentes à Mademoiselle Depagne sont à la charge exclusive de la société "Unimo".

DECLARATION PRO FISCO ET ETAT CIVIL.

1. Après avoir donné lecture de l'article 203 du des droits d'enregistrement, les parties nous ont déclaré:

a) Que le présent échange est fait et accepté sans soulte;

b) Que, compte tenu de toutes les prestations à fournir par la société "Unimo" et notamment des frais des présentes mis à sa charge exclusive, chaque lot est estimé à une valeur vénale de un million trois cent mille francs.

Le notaire soussigné, au vu de pièces officielles exigées par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénoms, date et lieu de naissance de la comparante d'une part.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Messieurs les Conservateurs des hypothèques sont expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à Ostende, date que dessus.

Et lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Geregistreerd, vijf bladen, vijf renvoies, Oostende II, op 26 augustus 1965,

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
Relatif à l'immeuble à appartements multiples
"RESIDENCE ORLY"
=====

DIGUE DE MER et AVENUE LEOPOLD.
MIDDELKERKE
CHAPITRE I.
EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-3 à 577-14 du Code Civil, les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Article 2. - Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3. - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE .II.
STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 4. - L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements", "établissements commerciaux", "caves" et "garages". Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux.

- 1) à l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- 2) aux quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun, moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribué aux appartements, établissements commerciaux, vases et garages, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6. – Voici le tableau indiquant les dénonciations des parties privatives de l'immeuble, la quote-part de chacune de ces parties communes étant indiquée par l'art. 7.

I. LE BLOC A, étant la partie de l'immeuble à construire sur la partie du terrain attenant à la DIGUE DE MER:

A. LES SOUS-SOLS : trente-deux caves, numérotées 1 à 32, allant de pair avec les appartements aux étages et/ou les établissements commerciaux au rez-de-chaussée;

B. LE REZ-DE-CHAUSSEE : deux établissements commerciaux étant:

1. L'ETABLISSEMENT A, se trouvant à gauche en faisant face à l'immeuble sur la Digue de mer, côté Ostende. Les parties privatives de cet établissement seront érigées suivant les instructions des futurs acquéreurs en tenant compte toutefois des plans concernant le gros-oeuvre et sous réserve d'application par la S.A. UNIMO de l'article 11 du présent règlement. Cet établissement possèdera deux caves aux sous-sols, prévues aux plans.

2. L'ETABLISSEMENT B, se trouvant à droite en faisant face à l'immeuble sur la Digue de mer, côté Westende. Les parties privatives de cet établissement seront érigées comme susdit pour l'établissement A.

Cet établissement possèdera également deux caves aux sous-sols prévues aux plans.

C. LES ETAGES.

Chacun des sept étages comprenant quatre appartements, soit:

1. L'Appartement type A, se trouvant à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble sur la Digue de mer, côté Ostende, comprenant:

Un hall d'entrée avec armoire, un living, une cuisine, W.C., salle de bain, corridor avec armoires et une chambre à coucher avec terrasse donnant sur la cour, et une cave au sous-sol;

2. L'Appartement type B, se trouvant à côté de l'appartement A, comprenant:

Un hall d'entrée avec armoires, un living, une cuisine, avec terrasse donnant sur la Digue de mer, W.C., vestiaire, une salle de bain, un corridor avec armoire, un débarras et trois chambres à coucher avec terrasse donnant sur la cour, et une cave au sous-sol;

3. L'Appartement type C, à côté de l'appartement B, comprenant:

Un hall d'entrée avec armoires, un living, une cuisine, avec terrasse donnant sur la Digue de mer, W.C., vestiaire, une salle de bain, un corridor avec armoire, un débarras et deux chambres à coucher avec terrasse donnant sur la cour, et une cave au sous-sol;

4. L'Appartement type D, à côté de l'appartement type C, se trouvant à l'extrême droite de l'immeuble sur la Digue de mer, côté Westende, comprenant:

Un hall d'entrée avec armoire, un living, une cuisine, un corridor avec armoires, W.C., une salle de bain et une chambre à coucher avec terrasse donnant sur la cour, et une cave au sous-sol.

II. LE BLOC B, étant la partie de l'immeuble à construire sur la partie du terrain attenant à l'avenue Léopold:

A. LES SOUS-SOLS :

1. Dans la partie à gauche en faisant face à l'immeuble, côté Westende:

a) huit caves privatives, numérotées 1 à 8, allant de pair avec les appartements A et B aux étages;

b) une cave indiquée au plan 'kelder winkel', allant de pair avec l'établissement A au rez-de-chaussée;

2. Dans la partie à droite en faisant face à l'immeuble, côté Ostende:

a) huit caves privatives, numérotées 1 à 8, allant de pair avec les appartements C et D aux étages;

b) une cave indiquée au plan 'kelder winkel', allant de pair avec l'établissement B au rez-de-chaussée;

B. LE REZ-DE-CHAUSSEE : deux établissements commerciaux étant:

1. L'Etablissement A, se trouvant à gauche en faisant face à l'immeuble dans l'avenue Léopold, côté Westende, comprenant:

Un magasin, un hall, avec vestiaire, une cuisine, corridor, W.C., une salle de bain, un living et une chambre à coucher, ainsi que la cave au sous-sol y rattachée comme susdit;

2. L'Etablissement B, se trouvant à droite en faisant face à l'immeuble dans l'avenue Léopold, côté Ostende, comprenant:

Un magasin, un hall avec vestiaire, une cuisine, corridor, W.C., une salle de bain, un living et une chambre à coucher, ainsi que la cave au sous-sol, y rattachée comme susdit;

C. LES ETAGES.

Chacun des quatre étages comprend quatre appartements, soit:

1. L'Appartement type A, se trouvant à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble dans l'avenue Léopold, côté Westende, comprenant: un hall d'entrée avec vestiaire, un living, une cuisine, W.C., une salle de bain, et une chambre à coucher avec terrasse donnant sur la cour et une cave au sous-sol;

2. L'Appartement type B, se trouvant à côté de l'appartement A, comprenant:

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living, une cuisine, W.C., une salle de bain, et deux chambres à coucher avec terrasse donnant sur la cour, et une cave au sous-sol;

3. L'Appartement type C, se trouvant à côté de l'appartement B, comprenant:

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living, une cuisine, W.C., une salle de bain, et deux chambres à coucher avec terrasse donnant sur la cour, et une cave au sous-sol;

4. L'Appartement type D, à côté de l'appartement C, se trouvant à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble dans l'avenue Léopold, côté Ostende, comprenant:

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living, une cuisine, W.C., une salle de bain et une chambre à coucher avec terrasse donnant sur la cour et une cave au sous-sol.

III. LES GARAGES, se trouvant sur la cour, étant la partie du terrain entre les **BLOCS A et B** prédécrits, comprenant **NEUF GARAGES** privés, numérotés 1 à 9.

Article 7. - REPARTITION DES DIX MILLIEMES.

Les parties privatives ci-dessus indiquées, possèdent chacune une quote-part dans les parties communes, comme suit :

A. Dans les parties communes entre toutes les parties privatives décrites ci - dessus et comprenant:

La totalité du terrain, les fondations, les canalisations et conduites de toute nature pour les eaux, le gaz, l'électricité et les égouts à l'exception des parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des parties privatives et leurs indépendances ou les parties de ces installations, servant à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives.

L'entrée de l'Avenue Léopold vers la cour et les garages situés entre les blocs A et B la dite cour, la cabine pour l'installation d'un transformateur d'électricité à l'usage de la société distributrice, étant actuellement la société "EBES", les loges et les locaux affectés aux concierges, les tuyauteries et canalisations de la conciergerie et tout ce qui en dépend, ainsi que toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif soit d'un des blocs A et B ou de l'un des copropriétaires.

I. BLOC A.

a) Le Rez-de-Chausée:

1. L'Établissement A avec deux caves dans les sous-sols :
trois cent cinquante-six/dix millièmes. 356

2. L'Établissement B avec deux caves dans les sous-sols :
trois cent cinquante-six/dix millièmes. 356

b) Les Appartements aux étages, chacun avec une cave au sous-sol:

1. Les Appartements A, chacun cent septante
et un/dix millièmes ou ensemble 1.197

2. Les Appartements B, chacun deux cent soixante-
six/dix millièmes ou ensemble 1.862

3. Les Appartements C, chacun deux cent vingt-
six/dix millièmes ou ensemble 1.582

4. Les Appartements D, chacun cent septante
et un/dix millièmes ou ensemble 1.197

II. BLOC B.

a) Le Rez-de-Chausée:

Chacun des établissements commerciaux avec sa cave privative aux sous-sols,
deux cent vingt-cinq/dix millièmes ou ensemble 450

b) Les Appartements aux étages, chacun avec une cave au sous-sol.

1. Les Appartements A, chacun cent cinquante
et un/dix millièmes ou ensemble 604

2. Les Appartements B, chacun cent soixante-
neuf/dix millièmes ou ensemble 676

3. Les Appartements C, chacun cent soixante-
neuf/dix millièmes ou ensemble 676

4. Les Appartements D, chacun cent cinquante
et un/dix millièmes ou ensemble 604

III. LES GARAGES possèdent dans la parties communes:

1) Les garages numéros 1 à 5, chacun quarante-
huit/dix millièmes ou ensemble 240

2) Les garages numéros 6 à 9, chacun cinquante/
dix millièmes ou ensemble 200

Total: DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000
=====

B. Dans les parties communes entre les BLOCS A et B, à l'exception des garages les
dites parties comprenant:

Les locaux du chauffage central et les chaudières, tanks et tous les accessoires.

I. BLOC A.

a) Rez-de-Chausée:

Chacun des établissements commerciaux, trois cent
septante trois/dix millièmes ou ensemble 746

b) Les Appartements aux étages:

1. Les Appartements A, chacun cent septante-
neuf/dix millièmes ou ensemble 1.253

2. Les Appartements B, chacun deux cent septante-
neuf/dix millièmes ou ensemble 1.953

3. Les Appartements C, chacun deux cent trente-
cinq/dix millièmes ou ensemble 1.645

4. Les Appartements D, chacun cent septante-neuf/dix millièmes ou ensemble 1.253

II. BLOC B.

a) Rez-de-Chausée:

Chacun des établissements commerciaux:
deux cent trente-cinq/dix millièmes ou ensemble 470

b) Les Appartements aux étages:

1. Les Appartements A, chacun cent cinquante-huit/dix millièmes ou ensemble 632

2. Les Appartements B, chacun cent septante-sept/dix millièmes ou ensemble 708

3. Les Appartements C, chacun cent septante-sept/dix millièmes ou ensemble 708

4. Les Appartements D, chacun cent cinquante-huit/dix millièmes ou ensemble 632

Total: DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000

=====

C. Dans les parties communes entre les parties privatives du BLOC A les dites parties comprenant :

Les gros murs de façades, de pignons et de refend, les grilles de clôture, l'armature en béton de ce bloc, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les cheminées et aeras.

Les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrée, les descentes des caves, les paliers, les couloirs et corridors des caves, les locaux pour les compteurs et les vide-poubelles; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, le local pour vélos et voitures d'enfant et les deux débarras au rez-de-chaussée.

En un mot, toutes les parties du bloc A qui ne seront pas affectées à l'usage du complexe tout entier ou à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

a) REZ-DE-CHAUSSEE:

Chacun des établissements commerciaux avec ses caves au sous-sol: cinq cent quarante et un/dix millièmes ou ensemble 1.082

b) Les appartements aux étages; chacun avec sa cave au sous sol:

1. Les Appartements A, chacun deux cent soixante-et-un/dix millièmes ou ensemble 1.827

2. Les Appartements B, chacun quatre cent six/dix millièmes ou ensemble 2.842

3. Les Appartements C, chacun trois cent quarante six/dix millièmes ou ensemble 2.422

4. Les Appartements D, chacun deux cent soixante et un/dix millièmes ou ensemble 1.827

Total: DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000

=====

D. Dans les parties, communes entre les parties privatives du bloc B, les dites parties comprenant:

Les gros murs de façades, de pignon et de refend, les grilles de clôture, l'armature en béton de ce bloc, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les cheminées et aeras.

Les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes des caves, les paliers, les couloirs et corridors des caves, les

locaux pour les compteurs et les vide-poubelles; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, les locaux pour vélos au rez-de-chaussée.

En un mot, toutes les parties du Bloc B qui ne seront pas affectées à l'usage du complexe tout entier ou à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

a) REZ-DE-CHAUSSEE:

Chacun des établissements commerciaux avec sa cave privative aux sous-sols sept cent quarante/dix millièmes ou ensemble 1.480

b) Les Appartements aux étages; chacun avec sa cave au sous sol:

1. Les Appartements A, chacun cinq cent quatre/dix millièmes ou ensemble 2.016

2. Les Appartements B, chacun cinq cent soixante et un/dix millièmes ou ensemble 2.244

3. Les Appartements C, chacun cinq cent soixante et un/dix millièmes ou ensemble 2.244

4. Les Appartements D, chacun cinq cent quatre/dix millièmes ou ensemble 2.016

Total: DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000

=====

E. ASCENSEURS.

Les ascenseurs complets avec leurs cages et machineries respectifs, les escaliers et les cages d'escaliers seront communs comme ci-après:

1) Ceux desservant les appartements type A et type B du "BLOC A" seront communs entre ces quatorze appartements, dans les proportions ci-après:

- les appartements A ensemble pour trois mille neuf cent dix/dix millièmes, dont chacun pour un/septième. 3.910

- les appartements B ensemble pour six mille nonante/dix millièmes dont chacun un/septième. 6.090

Total : DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000

=====

2) Ceux desservant les appartements type C et type D du "BLOC A" seront communs entre ces quatorze appartements, dans les proportions ci-après:

- les appartements C ensemble pour cinq mille six cent septante/dix millièmes, dont chacun pour un/septième. 5.670

- les appartements D ensemble pour quatre mille trois cent trente/dix millièmes dont chacun pour un/septième. 4.330

Total : DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000

=====

3) Ceux desservant les appartements type A et type B du "BLOC B", seront communs entre ces huit appartements, dans les proportions ci-après:

- les appartements A pour onze cent quatre-vingt/dix millièmes ou ensemble 4.720

- les appartements B pour treize cent vingt/dix millièmes ou ensemble 5.280

Total : DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000

=====

4) Ceux desservant les appartements type C et type D du "BLOC B", seront communs entre ces huit appartements, dans les proportions ci-après:

- les appartements C pour treize cent vingt/dix millièmes ou ensemble 5.280

- <u>les appartements D</u> pour onze cent quatre-vingt/ dix millièmes ou ensemble	4.720
Total : DIX MILLE/DIX MILLIEMES.	10.000
	=====

Article 8. – Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou de saisies qu’avec les appartements, locaux commerciaux, caves et garages dont elles sont l’accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L’Hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, établissement commercial, caves et garages grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Article 9. – Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l’appartement, de la cave, de l’établissement commercial, du garage et des autres parties privées, à l’exclusion des parties communes, et notamment, le revêtement (parquets, carrelages, dallages, granito, etc,...) du sol avec le soutènement, les cloisons séparant entr’eux les appartements, les caves, les établissements commerciaux et garages si cette cloison n’est pas un mur maître, les fenêtres sur rue ou sur cour et leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, caves, garages et établissement commerciaux, les radiateurs du chauffage central, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec la décoration intérieure, le plafonnage et la décoration intérieur, en résumé tout ce qui se trouve à l’intérieur des parties privées et qui est à l’usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l’extérieur des locaux privatifs mais servant à l’usage exclusif des dites locaux (ex: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, gasoil, terrasses des appartements, etc...).

Les toits des garages seront également privatifs pour chaque garage et le propriétaire devra en assurer l’entretien à ses frais exclusifs.

SECTION I. – LIMITES DE LA PROPRIETE.

Article 10.–Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement et de ses caves, établissements et garages avec ses dépendances, dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de rien faire qui puisse compromettre la solidité de l’immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux (établissements commerciaux et caves compris), mais sous sa responsabilité à l’égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l’intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l’article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d’appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l’acte de base.

Il est permis de réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements d’un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Les caves ne pourront être vendues qu’à des propriétaires d’appartements dans l’immeuble comme dépendances privées de ces appartements et ne pourront être louées qu’à des propriétaires ou à des locataires d’appartements.

Article 11. – Les travaux et modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu’avec l’approbation de l’assemblée des copropriétaires, dont on parle ci-

après, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance d'un des architectes de l'immeuble, aussi longtemps qu'ils seront en vie.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Toutefois, aussi longtemps que les travaux de constructions ne seront pas terminés ou ne seront pas agréés par les futurs propriétaires ou acquéreurs des appartements, locaux commerciaux, caves et garages la S.A. "UNIMO", maître de l'ouvrage, aura le droit de modifier les parties communes si des modifications s'avéraient utiles ou nécessaires et d'adapter éventuellement les quote-parts de chaque partie privative dans les parties communes.

Ces modifications ne peuvent toutefois réduire en rien les surfaces utiles des appartements qui seraient vendus à ce moment ni en modifier les quote-parts dans les parties communes, sans l'intervention et l'accord des propriétaires de ces appartements.

Article 12. – Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité requise et avec l'accord des architectes, auteurs des plans, aussi longtemps qu'ils vivront.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, ainsi que de toutes les parties visibles de la rue ou de la cour et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13. – Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, mais ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de radio-télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble. Aucune antenne ne sera cependant tolérée sur les toitures, à l'exception d'une antenne commune sur chacun des blocs A et B.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des copropriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

Les moteurs électriques ne pourront incommoder les voisins par bruits ou vibrations et seront soigneusement pourvus de dispositifs supprimant ou atténuant fortement la production de parasites, de manière telle qu'ils ne provoquent aucun trouble dans les réceptions radiophoniques.

SECTION II. – SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 14. – L'Assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 15. – L'Assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix/millièmes possédés par chacun d'eux.

Article 16. – Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires. Il sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Pour le surplus la gérance s'effectuera conformément aux articles trente et suivants ci-après.

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en exercera les fonctions; en cas d'égalité de droits la fonction sera dévolue au plus âgé.

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

Article 17- Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 18. - L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dix/millièmes et en cas d'égalité au plus âgé d'entre eux.

Article 19. - Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs, et à défaut, du président assisté des deux propriétaires présents, ayant le plus grand nombre de dix millièmes.

La première année, à partir de la réception de l'immeuble les architectes auteurs des plans de l'immeuble pourront faire partie de ce bureau, avec voix délibérative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 20 - L'assemblée générale annuelle se tient entre 5 et 19 octobre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 21 -

a) Principes

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

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

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

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

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

b) Délais

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

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

Article 22. – L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il est cependant loisible aux membres de l'assemblée générale de discuter au sujet de toutes les autres questions, mais il ne peut être mis ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 23. – Il est tenu en feuillet ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 24. – Les copropriétaires disposent chacun d'autant voix qu'ils ont de dix millièmes dans la propriété.

Article 25

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

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

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

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

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

Article 26.- L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

Article 27. - Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le commissaire aux comptes a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée en faisant leurs propositions.

Trimestriellement le syndic enverra aux copropriétaires leurs comptes particuliers.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28 - Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

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

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

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

SECTION III. – GERANCE.

Article 29 - L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de

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

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
 - d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Article 30 - Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

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

Article 31 - Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale.
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

12° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale;

13° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire;

14° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles.

Article 32. – Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il en fera rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 33. – Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires. Elle fixera le placement et l'utilisation de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, il sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de mille francs par infraction. Cette amende sera versée au fonds de réserve.

Le copropriétaire défaillant pourra être assigné sur poursuites et diligences du syndic, au nom des copropriétaires. Le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonctions.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront des intérêts au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement ou l'établissement ou le garage du défaillant est loué, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 34. – Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.

SECTION IV. – CONCIERGE.

Article 35. – Le concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Le concierge sera engagé et payé au mois par les soins du syndic, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 36. – Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus . Il devra notamment:

a) tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et les trottoirs;

b) évacuer les ordures ménagères.

c) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.

d) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;

e) faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données.

f) surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.

g) surveiller le bon fonctionnement du chauffage central des parties communes.

h) en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

i) garder en dépôt les choses mobilières communes.

Article 37. – Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

Le concierge n'aura d'ordres à recevoir que du syndic.

Article 38. – Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des propriétaires le décide. A son défaut, le congé lui sera signifié par le délégué de l'assemblée.

De même, le syndic sera tenu de congédier le concierge si le conseil de gérance le décide. En ce cas à défaut du syndic, le congé pourra être signifié par un membre du conseil de gérance.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION V. – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

E. Entretien, Réparations et autres Charges.

Article 39. – Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parties communes, telle qu'elle est fixée à l'article 7, aux dépenses et charges de conservation, d'entretien et de consommation des choses communes.

Les frais de gestion et d'administration, salaires du syndic et des concierges seront à charge de tous les copropriétaires, sans aucune exception, proportionnellement à leur part dans les parties communes établie par l'article sept littera A.

Les autres frais seront répartis entre les divers copropriétaires au prorata des quotites leurs attribuées dans les parties communes suivant le susdit article sept.

Les établissements commerciaux avec leurs dépendances seront dispensés de toute intervention dans les frais de fonctionnement et d'entretien des ascenseurs. Ces frais seront répartis entre les appartements des étages au prorata des quotités leurs attribuées dans ces ascenseurs et déterminées par l'art. 7 littera E.

Article 40. – Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : les réparations urgentes, les réparations indispensables mais non urgentes, et, enfin, les réparations et travaux non indispensables.

1° Réparations urgentes.

Article 41. – Pour les réparations présentant un caractère d' absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, goutterières etc... le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans demander l'autorisation.

2° Réparations indispensables mais non urgentes.

Article 42. – Ces réparations sont décidées par les membres du conseil de copropriété.

3° Réparations et travaux non indispensables.

Article 43. – Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration, devront être décidés par l'assemblée à la majorité requise.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 44. – Les copropriétaires devront donner accès par tous leurs appartements ou locaux, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juin au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou locaux à un mandataire habitant la commune de Middelkerke, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge de telle manière que l'on puisse avoir accès à leurs locaux, si la chose était nécessaire.

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

Article 45. - Les charges d'entretien et de réparation des choses communes seront supportées suivant les proportions fixées par l'article 7 lettres A-B-C-D et E.

Les charges nées des besoins communs, se rapportant aux parties communes entre toutes les parties privatives de l'immeuble, seront supportées par les propriétaires dans les proportions fixée par l'article 7 lettre A.

Telles sont les dépenses pour les consommations de gaz, d'électricité et d'eau pour les choses communes et pour les concierges, y compris le chauffage, l'entretien des locaux des concierges et autres locaux communs, le salaire des concierges et de leurs aides, des frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et agencement commun, les frais pour les divers ustensiles nécessaires aux concierges pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau, gaz et électricité relevée au compte commun, le salaire du syndic ou de son secrétaire, des frais de bureau etc...

Article 46. – La réparation proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que l'accord unanime des copropriétaires.

Article 47. – Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

B. Impôts.

Article 48. – A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble, fixées par l'article sept lettre A.

Article 49. – La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil), et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble 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 obtenir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 50. – Dans les cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes.

Article 51. – Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportions de sa part déterminée par l'article 7.

SECTION VI. – ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

1. Immeuble.

Article 52. – L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz ou le gasoil, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par chute d'avions ou autres aéronefs, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, le tout pour les montants à déterminer par l'assemblée générale.

Les copropriétaires seront dès lors tenus de reprendre le ou les contrats d'assurance souscrits jusqu'à ce jour par la société "UNIMO" et lui rembourseront les primes payées par elle prorata temporis, dans la proportion de leurs droits dans les parties et les choses communes, à parti de la date où ils auront la jouissance des appartements et/ou locaux qu'ils acquièrent.

Le syndic devra faire toutes les diligences requises concernant des assurances. Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces 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.

Article 53. – Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de ces polices.

Article 54. – Si une surprime était due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou du chef du personnel qu'il s'occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 55. – En cas de sinistre, les indemnités, allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic, en présence des membres du conseil à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Article 56. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera les indemnités par lui encaissées 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 propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière commerciale courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas les acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant 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 Tribunal de première instance à Bruges, 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 même façon.

Le prix de cession sera payé un tiers au comptant et le surplus pourra être payé par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal en matière commerciale, payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par l'article sept du présent règlement.

Article 57. – Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété privée, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer par la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais éventuels de reconstruction.

Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas prévus au présent article, les propriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent d'indemnité, qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

2. Accidents.

Article 58. – Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble, l'un des concierges, le syndic, son secrétaire ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les propriétaires d'appartements aux étages et donc à l'exception des propriétaires des établissements commerciaux et garages.

Les premières assurances seront contractées par la société "UNIMO" et les primes devront être remboursées comme exposé ci-devant à l'article cinquante-deux.

Article 59. – Une assurance sera contractée par tous les copropriétaires contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge ou à ses aides et en général à tout personnel employé pour le compte commun des copropriétaires. Le montant de cette assurance sera, suite aux propositions du syndic, fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic au moyen des provisions mises à sa disposition et seront supportées par les copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans les parties communes fixés par l'article sept littera A.

Article 60. – Les divers contrats d'assurance dont question en la présente section en dehors de ceux déjà conclus par la société UNIMO comme exposé ci-dessus et à reprendre par les copropriétaires, seront conclus pour les termes qui seront fixés par l'assemblée générale.

CHAPITRE III.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 61. – Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date 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 de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droits.

Article 62. – En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance, et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

Les baux devront également contenir la mention que le locataire s'oblige à se soumettre à toutes les prescriptions consignées dans le livre de gérance.

SECTION I. ENTRETIEN.

Article 63. – Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, leurs boiseries et ferronneries, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan, établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic.

Quant aux 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 telle manière que la maison conserve son aspect d'unité, de soin et de bon entretien.

Article 64. – Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic à toute réquisition.

SECTION II. – ASPECT.

Article 65. – Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

Le syndic pourra autoriser l'affichage aux fenêtres des appartements à louer ou à vendre, des avis y relatifs et il en déterminera, le cas échéant, les dimensions.

Le placement du garde-manger est autorisé en façade postérieure, où il est en outre permis de laisser sécher du linge durant le temps nécessaire à son assèchement. Mais ne peuvent être déposés en permanence des objets ou linge désagréables à la vue. Il sera veillé à ce que l'eau ne puisse couler ou rejaillir sur les étages inférieurs.

SECTION III. – ORDRE INTERIEUR.

Article 66. – Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 67. – Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libre en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé ou entreposé quoique ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Article 68. – Il ne pourra être fait dans les couloirs communs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, d'effets d'habillements, nettoyage de meubles, cirage de chaussures, etc...

Article 69. – Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords des appareils aux conduites devront être en tuyaux rigides.

Article 70. – Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux, qu'à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était cause de troubles dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix des membres présents, de retirer la tolérance envers l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une amende d'une somme de cent francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette amende sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale, à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société Protectrice des Animaux ou le service communal compétent.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 71. - Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leur locataire ou celui des visiteurs.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique et notamment d'appareils de téléphonie sans fil est autorisé. Cependant, les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble aux étages, à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique et les appareils frigorifiques et de chauffage, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article 72. – Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 73. – Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble et ne pourront être louées qu'à des personnes occupant l'immeuble en tant que propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger et aliéner entr'eux leurs caves.

Article 74. – Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de la Ville, de la police et de voirie.

SECTION V. – ASCENSEURS.

Article 75. – L'usage des ascenseurs sera règlementé par l'assemblée générale à la majorité des voix. Cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur spécial à ce sujet. Toutefois l'usage des ascenseurs est strictement interdit aux propriétaires ou occupants des établissements au rez-de-chaussée pour descendre dans leurs caves ou en remonter.

SECTION VI. – DESTINATION DES LOCAUX.

Article 76. – Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce, sauf dans les locaux destinés à cet effet d'après les plans.

Les locaux et appartements pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale;

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à la hygiène de l'immeuble.

Article 77. – Il est interdit, sauf pour les locaux destinés au commerce d'après les plans, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

En ce qui concerne l'exception relative aux locaux destinés au commerce, elle est spécialement règlementée ci-après.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. L'assemblée générale en déterminera les dimensions maxima.

En outre, des plaques de modèle uniforme et conformes à ce qui sera décidé par l'assemblée, pourront être apposées à l'entrée. Ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant de chaque appartement, les jours et heures de visite et le numéro de l'appartement et l'étage où il est situé. Ces plaques seront, les cas échéant, apposées sur les boîtes aux lettres qui seront réservées pour chaque appartement.

Article 78. – Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Article 79. – Le local, prévu pour l'installation d'un transformateur électrique, devra à tous moments rester accessible par la société distributrice d'électricité, soit actuellement la société "Ebes" laquelle pourra seule y accéder et en avoir l'usage.

SECTION VII. – CHAUFFAGE.

Article 80. – L'immeuble sera desservi par un chauffage central au mazout avec décompteurs pour chaque appartement ou établissement commercial.

Le chauffage central fonctionnera aux époques à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des copropriétaires, présents ou représentés à l'assemblée.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes comme exposé dans l'article sept littera B.

En ce qui concerne la consommation de combustibles, chacun des propriétaires paiera sa quote-part. Cette dernière sera déterminée d'après le relevé et les indications des compteurs de chaleur. Cependant quinze pourcent de la dépense totale seront répartis entre chaque propriétaire au prorata du nombre de dix millièmes qu'il possède suivant l'article 7 littera B. Le reste, soit quatre-vingt cinq pour cent du coût annuel du carburant utilisé, sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage), ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-dessus.

SECTION VIII. – DISPOSITIONS GENERALES.

Article 81. – En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord, et, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Tribunal de première instance à Bruges. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur et en dernier ressort.

Article 82. – Toute modification aux dispositions du présent règlement de copropriété rendue nécessaire dans la pratique, sera décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

SECTION IX. – DISPOSITIONS SPECIALES RELATIVES AUX LOCAUX COMMERCIAUX.

Article 83. – Les locaux commerciaux sont indiqués à l'article six avec les autres parties privatives.

Article 84. – Ces locaux ne pourront être exploités et occupés que par des commerces n'apportant aucune nuisance ou danger pour l'immeuble, le standing de ce dernier et ses habitants. On ne pourra y exercer aucun négoce de produits insalubres, dangereux, incommodes, ni y exercer aucun négoce de produits qui, par odeur ou émanations, pourraient nuire et incommoder les occupants de l'immeuble ou les voisins.

Article 85. – Tout ce qui est dit dans le présent règlement pour les appartements et leurs dépendances s’applique aux locaux commerciaux, pour tout ce qui n’est pas incompatible avec l’exploitation commerciale à exercer dans ces locaux.

En cas de doute ou d’équivoque, l’interprétation à donner aux dispositions de l’alinéa précédent devra l’être en faveur des appartements plutôt qu’une faveur des locaux commerciaux, tant pour ce qui concerne la moralité, la tranquillité que pour le bon ordre intérieur.

Article 86. – Les propriétaires des locaux commerciaux font partie de l’ensemble des copropriétaires de l’immeuble et, de ce chef, jouiront des mêmes droits et seront sujets aux mêmes devoirs et charges que les autres copropriétaires, selon les dispositions du statut et du règlement d’ordre intérieur de l’immeuble.

Le placement de terrasses et de marquises sera autorisé. L’aspect de ces terrasses et marquises ne pourra toutefois pas nuire à l’aspect général de l’immeuble. Le placement des terrasses devra cependant s’effectuer de telle façon que l’entrée de l’immeuble devra toujours rester dégagée sur toute sa largeur.

Article 87. – Les propriétaires des locaux commerciaux tout en conservant la liberté d’exercer leur commerce dans les limites prévues par la loi, les arrêtés de police, l’usage et les présents statuts, prendront soin et donneront à leur personnel les ordres opportuns aux fins de ne pas troubler la tranquillité des autres copropriétaires, cela tant dans l’intérêt de la vie commune que du bon voisinage.

Article 88. – Les façades et vitrines des locaux commerciaux pourront recevoir des inscriptions ou enseignes de bon goût (mais pas des calicots), spécifiant le genre de commerce et le nom de l’établissement ainsi que les avis imposés par les lois et arrêtés communaux.

Article 89. – Il pourra être adossé des enseignes lumineuses ou des éclairages qui devront être disposés de telle manière qu’ils ne gênent en rien les occupants des appartements. Cette autorisation est cependant subordonnée à l’accord du conseil de gestion, qui aura, le cas échéant, à approuver les plans et projets de ces enseignes lumineuses et/ou éclairages.

Le règlement général (statut réel et règlement d’ordre intérieur) présentement arrêté demeurera, après avoir été paraphé et signé “ne varietur” par les parties et le notaire instrumentant, annexé à un acte de base reçu par le notaire Paul van TIEGHEM de ten BERGHE, à Ostende.

Chaque acquéreur d’appartement supportera sa quote-part dans les droits, frais et honoraires de ce règlement.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires, qui seront remis aux intéressés au prix que l’assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles décidées par les assemblées générales, est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l’avenir, sur l’immeuble ou une partie quelconques de cet immeuble, un droit de quelque nature ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété, ainsi que de ses modifications éventuelles, et qu’ils sont d’ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d’être propriétaires, occupants ou titulaires d’un droit quelconque de l’immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Ostende, faute de quoi ce domicile, sera de plein droit élu en l'étude du notaire Jacques GHYOOT, à Ostende.

Ainsi fait à Ostende, le 23 août 1900 soixante-cinq.

Geregistreerd 29 bladen, geen renvoi, Oostende II, op 26 augustus 1965, boek 9, blad 83, vak 14, ontvangen 100 frank, De Ontvanger M. Bourgeois.