

RESIDENCE SPLENDID

Avenue Léopold
Middelkerke

Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133

L'an MIL NEUF CENT CINQUANTE-CINQ, le neuf septembre.

Par devant nous, Maître Michel VILEYN, docteur en droit, Notaire à Nieuport.

Ont comparu:

1°) Monsieur Robert-Gilbert Vanbiervliet, entrepreneur, né à Langemark le vingt-quatre février mil neuf cent treize, demeurant à Westende.

2°) Madame Eleonissa-Maximiliana-Maria Vanbiervliet, sans profession, née à Merkem le neuf octobre mil neuf cent neuf, épouse assistée et autorisée de Monsieur Henricus-Edwardus Verfaillie, receveur des contributions, demeurant ensemble à Ostende.

Lesquels comparants nous exposent que par acte passé par devant le notaire instrumentant en date du vingt-trois avril mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le sept mai mil neuf cent cinquante-cinq, volume 3665, numéro 18, ils ont acquis envers : 1°) Monsieur Jean SERCK, administrateur de Sociétés, demeurant à Vinderhoute ; 2°) Monsieur Pierre SERCK, administrateur de sociétés, demeurant à Gand ; 3°) Monsieur Marc SERCK, représentant, demeurant à Vinderhoute ; 4°) Mademoiselle Christine SERCK, sans profession, demeurant à Loppem ; 5°) Monsieur Simon SERCK, conducteur de travaux, demeurant à Vinderhoute ; 6°) Monsieur François SERCK, architecte, demeurant à Gand et 7°) Mademoiselle Janine SERCK, sans profession, demeurant à Gand ; un terrain à bâtir situé à Middelkerke, avenue Leopold, connu au cadastre section B partie du numéro 283-b/17, pour une superficie d'après mesurage de cinq cent quarante mètres carrés.

Que sur une partie de ce terrain soit sur toute la largeur et sur une profondeur de dix-huit mètres ou sur une superficie d'environ deux cent seize mètres carrés un immeuble à appartements est en construction.

Qu'ils se proposent de vendre les divers appartements de cet immeuble soit en cours de construction, après achèvement du gros œuvre et alors dans cet état là, soit en état d'achèvement, soit achevé et ce au fur et à mesure que les amateurs se présenteront.

Qu'à partir de la première vente d'un appartement, l'immeuble sera divisé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusif et en parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour la fraction déterminée ci-après.

Que désirant prévenir toutes difficultés et contestations entre eux et les acquéreurs dans leur rapports de voisinage et de copropriété, ils ont établi un règlement déterminant les droits et obligations des futurs propriétaires d'appartements lequel règlement fera la loi comme à laquelle ils devront se conformer, tant actuellement que dans l'avenir et que devront également observer leurs successeurs à tous titres.

Dans chaque acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance y compris le baux, le nouvel intéressé devra être subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement/ A défaut d'écrit le seul fait d'être propriétaire, usufruitier, locataire ou même occupant, entrainera l'obligation de se conformer en tous points aux prescriptions qu'il contient.

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

CAHIER DE COPROPRIETE ET STATUT IMMOBILIER DE L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS, SITUE A MIDDELKERKE, DIGUE DE MER, DENOMMEE « RESIDENCE SPLENDID ».

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1. Surface et délimitations de la propriété.

La résidence y compris la cour couvre une superficie d'environ deux cent seize mètres carrés, connue au cadastre section B partie du numéro 283-b/17, tenant ou ayant tenu :

Côté Nord : la digue de Mer.

Est : Vande Broecke-Gheysen ;

Sud : les comparants ;

Ouest : Serpieters.

2. Composition de l'immeuble.

L'immeuble prédécrit se compose de : sous sol avec cour ; rez-de-chaussée ou bel étage et six étages.

A. Les sous-sols comprennent :

Parties communes : la cage d'ascenseur, la cave pour compteurs, l'escalier avec paliers menant au rez-de-chaussée, l'installation de vide poubelle avec son emplacement et sa cave.

Le dégagement menant aux caves, cave à compteur et menant à la cour, la porte donnant accès à la cour. La conciergerie se composant de : living-cuisine, une chambre à coucher et W.C., et un réduit sur la cour est propriété commune à tous les propriétaires ; ils en est de même de la cour.

Parties privées : 1) les caves propriété privative des propriétaires d'appartements, numérotées sur le plan de un à seize et spécifié dans chaque acte de propriété.

2) donnent sur la cour : une chambre avec living formant un studio.

- sur la cour même un réduit.

- donnent sur la digue : deux chambres à coucher (tous les chambres du sous sol seront vendu séparément ou formeront par deux ou plusieurs des appartements ou studios selon que les possibilités se présenteront.

B. Rez-de-chaussée : parties privées.

Deux appartements se composant chacun de : living room avec balcon, donnant sur la digue, deux chambres à coucher avec terrasse donnant sur la cour, un réduit sur la terrasse.

Hall ;

Cuisine et cabinet de toilette. La cuisine et le cabinet de toilette sont aérés par un aera propriété commune aux propriétaires des appartements qui en sont déservis.

Parties communes :

La porte d'entrée, l'entrée et ses marches, le hall formant palier, l'escalier et la cage d'escalier pour atteindre les étages supérieurs ainsi que les sous-sols.

L'ascenseur avec sa cage.

C. Chacun des six étages.

Parties privées : deux appartements se composant chacun de : living avec logia et cuisine avec balcon donnant sur la digue ; deux chambres à coucher avec terrasse donnant sur la cour, un réduit sur la terrasse.

Hall avec grande armoire encastrée.

Salle de bain.

Vestiaire et W.C.

La salle de bain et le W.C. sont aérés par l'aera dont question ci-dessus.

Parties communes : l'escalier et la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage, les paliers.

D. Le toit et plate-forme, les cheminées, la cabine destinée à l'emplacement de la mécanique de l'ascenseur, les moteurs et accessoires de l'ascenseur.

Le numérotage des appartements est fait comme suit :

a. Les appartements sont numérotés de un à quatorze, se trouvant sur la digue en face de l'immeuble les appartements à numéros impaires sont à gauche, les appartements à numéros pairs sont à droite.

Un plan de répartition de l'immeuble dressé par l'architecte E. CLAUS à Oostduinkerke, en date du trente et un mars mil neuf cent cinquante-cinq, demeurera ci-annexé et sera présenté conjointement à la formalité de l'enregistrement après avoir signé 'Ne Varietur' par les comparants et nous Notaire.

Un plan donnant les façades ainsi qu'une coupe de l'immeuble dressé par l'architecte E. CLAUS à Oostduinkerke, en date du trente et un mars mil neuf cent cinquante-cinq, sera également annexé aux présentes et soumis à la formalité de l'enregistrement.

REGLEMENT GENERALE DE COPROPRIETE.

CHAPITRE UN.

EXPOSE GENERAL.

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

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

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

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

CHAPITRE DEUX.

SECTION 1 : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4: L'immeuble comporte des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les acquéreurs ou quelques un chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées 'appartements', 'studio' et 'chambre'.

Article 5: Les parties généralement communes sont divisées en mille quatre cent quatre-vingts parts attribuées comme suit :

- SOUS-SOLS : chambre avec cuisine-studio : quarante parts :	40
chaque chambre : trente parts :	30
- REZ-DE-CHAUSSEE : appartement un et deux : chacun nonante parts :	180
- CHACUN DES SIX ETAGES : chaque appartement cent parts :	<u>1200</u>
Total :	1.480

La ventilation des quotités de propriété des choses communes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée quelles que soient les variations subies par la valeur respective des appartements, studios ou chambres, notamment à la suite de transformations ou de modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de

l'immeuble, que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, décision prise à l'unanimité des intéressés.

Article 6 : CHOSES COMMUNES.

A. Les parties communes, d'énumération non limitative sont les suivantes ; le sol des bâtiments, les fondations, les trottoirs, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les poutres, les coffres, gaines et têtes de cheminées, la toiture avec tout ce qui s'y trouve, les descentes des eaux pluviales et les égouts, les ornements des façades (à l'exception des garde-corps, balustrades barres d'appui des balcons et fenêtres, ni les persiennes ou volets et leurs accessoires), les emplacements de compteurs, les raccordements aux distributions d'eau, de gaz et d'électricité depuis de la rue jusqu'au compteurs particuliers des appartements, les descentes des eaux pluviales, ménagères et usées (sauf les partes de ces conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou locaux dépendant et affectés à l'usage particulier des dits appartements) la porte donnant accès à la cour ainsi que le corridor et dégagement dans le sous-sol, le vide poubelle et ses accessoires ainsi que la cave où il est emplaced, le local pour compteurs, l'escalier et la cage d'escalier conduisant du sous sol au rez-de-chaussée, la porte donnant accès à cet escalier, la porte donnant communication avec la digue, le hall d'entrée, la cage d'escalier et les escaliers, les paliers et couloirs de tous les étages, les appareils d'éclairage, ses accessoires et un compteur servant à l'éclairage des parties communes, ; la cage d'ascenseur depuis les sous-sols jusqu'à la toiture, la cabine réservée à l'emplacement du moteur et les accessoires de l'ascenseur, l'ascenseur, les cables et tous les accessoires, le conciergerie, la cour.

Les aeras sont propriété commune aux propriétaires des appartements qui en sont déservis.

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

B. PARTIES PARTIELLEMENT COMMUNES.

Sont parties communes aux deux propriétés superposées les solives, poutres et hourdis qui les séparent horizontalement.

Les comparants déclarent expressément se réserve la mitoyenneté des murs de côté.

Article 7 : PROPRIETES PRIVEES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes et notamment, le plancher de l'appartement avec le carrelage éventuel, les cloisons intérieures avec les portes, les mitoyennetés des cloisons séparent entre eux les appartements ou propriétés, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et leurs garde-corps, les protes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, le prolongement dans les parties communes des dites canalisations jusque et y compris le compteur, les installations sanitaires des waterclosets, l'évier, les placards, armoires, penderies, les parties vitrées des portes le plafond attaché aux solives ou poutres des planchers des locaux supérieures et en générale tout ce qui forme l'intérieure des appartements. Les caves à charbon ou à provision attribuées au propriétaire d'un appartement sont propriété privative ; il en est ainsi de la boîte aux lettres à l'entrée. Les locaux dans les sous-sols appelés conciergerie et se composant de living-cuisine, une chambre à coucher et W.C. sont communs à tous les propriétaires. La cour est élément commune pour autant que de besoin ce terrain sera grevé éternellement d'une servitude de jour, de vue et de prospect, sans restriction

ou indemnité au profit des autres appartements, studios et chambres, ainsi qu'une servitude de passage aux propriétés des propriétaires ou occupants des garages à construire éventuellement derrière l'immeuble.

Article 8 : DROITS REELS.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privées dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, studio ou chambre greève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9 : Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, caves comprises mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient les conséquences pour les parties communes et les appartements des autres propriétaires.

Aucun travail même aux parties privées ne pourra être exécuté entre Pâques et le premier octobre. Tous les dégâts, détériorations et dommages qui pourraient résulter de ces travaux, seront à charge exclusive de celui qui les fait exécuter et il sera obligé de tout remettre dans son pristin état en même temps que la fin des travaux mêmes.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur appartement aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Article 10 : Les travaux de modifications ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix représentées à l'assemblée et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires de l'architecte seront à la charge de celui qui fait exécuter les travaux. Rien de ce qui concerne le style ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des votants. Il en sera de même des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, balcons, garde-corps, persiennes, volets et de toutes autres parties visibles de la rue, de la cour ou des parties communes et ce la même en ce qui concerne la peinture.

Article 11 : Les propriétaires pourront établir des marquises, des volets, des tentes mobiles à rouleaux ou des tentes marseillaises. Ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale et devront être disposés de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les propriétaires des autres appartements. En cas de discussion au sujet de l'emplacement ou de la fixation, l'assemblée générale décidera à la simple majorité des voix.

SECTION 2. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 12 : L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

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

Article 13 : Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un syndic choisi ou non parmi les copropriétaires ; Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le syndic est absolument défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait fonctions.

Article 14: Les émoluments du syndic, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

Article 15: Le syndic sera chargé de veiller au bon entretien des parties communes, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes, ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 16: Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence ces mesures sont prises par le syndic même à charge d'en rendre compte au plus tôt possible.

Article 17: Le syndic présente trimestriellement à chaque propriétaire ou usager le décompte détaillé des sommes dont ils sont redevables à raison des dépenses communes et il encaisse les dites sommes. Il peut même en poursuivre le paiement par voie de justice.

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

Article 18: Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale.

SECTION 3 : REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

Article 19: Chacun des copropriétaires contribue personnellement et proportionnellement à sa part, telle qu'elle résulte de son nombre de parts aux dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des choses communes. Il en est ainsi entre autres des travaux de peinture aux façades tant à front de la digue de mer que sur la cour y compris les châssis boiseries, corniches, garde-corps, volets et persiennes etcætera. Ces frais seront faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du syndic. Tous ces travaux doivent être décidés par l'assemblée générale avec une majorité de trois quarts des présents ou représentés.

Article 20: Entretien, conservation et administration des choses communes.

Tous les frais d'entretien, de conservation et d'administration des choses communes dont à charge de tous les propriétaires au prorata de leurs parts dans la propriété de ces choses communes. Il en est de même des frais pour le concierge.

Les travaux de peinture du hall d'entrée et de la cage d'escalier et des couloirs ainsi que la peinture des dégagements du sous-sols, seront faits aux époques fixées par l'assemblée générale ; ils pourront être exécutés que si au moins les propriétaires des appartements marquent leur accord sur la dépense à faire.

L'assemblée des propriétaires décidera des renouvellements éventuels à faire à l'ascenseur. Une majorité de trois quarts des voix des propriétaires est nécessaire pour décider au renouvellement partiel ou total. En outre une assurance spéciale qui couvre les risques de l'emploi de l'ascenseur sera conclue. Les frais qui en résultent seront à charge des propriétaires.

Article 21: Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article 22 : Réparations urgentes :

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

Article 23 : Réparations indispensables mais non urgentes.

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

Article 24 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux et réparations devront être décidés par l'assemblée générale à la majorité requise.

Article 25 : Les copropriétaires devront donner accès par leur appartement ou par leur cave, débarras et réduits, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes et même pour les réparations des parties privatives qui ne seraient accessibles que par une propriété privée. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra cependant être exigé du premier mai au premier octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, mais la durée des travaux ne pourra dépasser six semaines.

Article 26 : Les propriétaires devront faire ramoner toutes les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

B. IMPOTS.

Article 27 : A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts devront être répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

C. RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

Article 28 : La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt-six du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant évidemment qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice aux recours que les propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagé, tiers ou copropriétaires.

D. RECETTES.

Article 29 : Dans les cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée à l'article cinq.

Dans les cas où un copropriétaire augmenterait les charges pour son usage personnel, il devra supporter cette augmentation. Est considéré comme charge complémentaire de fait d'occuper l'appartement d'une façon continue.

E. ASSURANCE.

Article 30 : L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera fait à la même compagnie d'assurance pour tous les copropriétaires contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Les primes feront partie des charges communes remboursables dans la proportion de la copropriété. Les copropriétaires sont tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

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

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

Une assurance sera souscrite contre la responsabilité civile pour dommage causées par l'immeuble suite de défaut d'entretien, vice de construction, réparations etcaetera. Une autre assurance sera contractée contre les accidents de travail pouvant survenir au personnel, employé pour l'entretien des parties communes.

Article 31: Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 32: a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est insuffisante pourront contracter une assurance complémentaire à condition d'en supporter tous les charges et primes. Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront seul le droit à l'excédent d'indemnité, qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

Article 33: En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic.

Article 34: L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires selon la proportion de leurs parts respectives.

CHAPITRE III : DES ASSEMBLEES GENERALES.

Article 35: Les dispositions qui suivent régissent le mode de composition, de convocation et de délibération des assemblées générales des copropriétaires, aussi bien en tant qu'elles concernent le statut de l'immeuble que le règlement d'ordre intérieur qui fera l'objet du chapitre 4.

Article 36: L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que s'ils sont tous présents ou dûment convoqués. Elle oblige par ses

décisions tous les copropriétaires sur tous les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 37 (ancien): L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui en fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du syndic, indication qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations ces jours, heure et lieu sont arrêtés au lundi de Pâques de chaque année à quinze heures au local ou reposent les archives de l'immeuble.

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

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

Article 37 (nouveau): L'assemblée générale annuelle se tient au minimum une fois par an dans \$.

Article 38 (ancien): Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ou remise aux propriétaires contre état émargé par eux. Les délais sont obligatoirement réduits à cinq jours pour les assemblées convoquées après une première n'ayant pas abouti.

Article 38 (nouveau):

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale dans la période indiquée dans l'article précédente.

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.

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.

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

Article 39: L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 40 (ancien): L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de leurs quotités.

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. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le syndic sera tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'a reçu mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

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

Article 40 (nouveau):

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée

générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 41 (ancien): Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans la copropriété.

Article 41 (nouveau):

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Article 42 (ancien): Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres, ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires, représentant ensemble plus de la moitié des quotités de l'immeuble. Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre des quotités représentées, sauf dans les cas prévus aux alinéas 1 et 3 de l'article 43.

Article 42 (nouveau) :

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.

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.

Article 43 (ancien): Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Celles relatives à la transformation ou modification aux choses communes et privées, ne seront valables qui pour autant qu'elles soient décidées par l'assemblée statuant à la majorité de trois quarts des

voix représentées à l'assemblée. Pour autant que les transformations ou modifications concernent le style ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées la décision devra être prise à l'unanimité des votants, comme dit à l'article dix ci-dessus.

Les décisions ayant pour but la modifications du règlement intérieure doivent être prises par une assemblée réunant au moins deux tiers des voix des copropriétaires et avec une majorité de trois quarts des voix présents ou représentés.

Article 43 (nouveau) :

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

Article 45 (ancien): Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, et le syndic. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.

Article 45 (nouveau):

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

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

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

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

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

Article 46 (nouveau):

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

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

CHAPITRE IV : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 47: 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 statuant conformément à ce qui est prescrit à l'article quarante-trois.

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

SECTION 1 : ORDRE INTERIEUR.

Article 48: Les copropriétaires, les locataire et occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois dans leurs appartements ; ils devront le faire dans leur cave.

Article 49: Les parties communes, notamment le vestibule, les escaliers et les couloirs, devront être maintenus libre en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais rien y être accroché ni déposé.

Les propriétaires éventuels de terrasses ne pourront rien déposer pouvant répandre une odeur. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etcaetera sauf dans les sous-sols.

Article 50: Les copropriétaires, de même que leurs locataires et ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et les oiseaux domestique, à l'exclusion de perroquets, pour autant qu'il n'en résulte aucune nuisance pour les copropriétaires. Les chiens ne pourront séjourner sans leur maitre dans les parties communes.

Article 51: Le charbon et provision de combustibles devront être rentrés dans l'immeuble avant onze heures. Les trottoirs et vestibules devront être lavés immédiatement par le locataire ou propriétaire venant d'entrer du charbon.

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

Les propriétaires devront munir les fenêtres donnant sur la digue de garnitures convenables, de manière à conserver à l'immeuble l'aspect d'une maison bien tenue.

Article 52: Aucune affiche ni enseigne ou réclame ne peut être apposée ou que ce soit sauf celles indiquant qu'un appartement est à vendre ou à louer. Est seule autorisée à la porte d'entrée comme à la porte de l'appartement une plaque indiquant le nom de l'occupant.

Article 53: Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes, sauf le mazout et autres combustibles liquides. Les cendres, détritits et autres déchets, doivent être versés dans les gaines et poubelles à ce destinées.

Les copropriétaires devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION II : MORALITE ET TRANQUILLITE.

Article 54: Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit ou préposés devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bons pères de famille. Ils devront veiller à ce que la moralité et tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leur locataire, serviteurs ou animaux.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; ils seront tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

En cas de location d'un appartement toutes les conditions résultant du statut immobilier ou du règlement d'ordre intérieur en vigueur doivent être imposées aux locataires. La non exécution entraine la résiliation de leur bail.

SECTION III : CHARGES COMMUNES ET PARTICULIERES

Article 55: Les consommations particulières d'eau et de gaz et d'électricité seront mesurées par les compteurs particuliers et payées directement par les occupants aux services des régies. Les propriétaires sont garants du paiement de ces charges par leur locataire éventuel.

Article 56: Les frais de raccordement au réseau des téléphones sont entièrement à charges des propriétaires ou locataires qui prennent un abonnement. Les redevances dues à l'administration seront payées directement par les intéressés. Si l'installation des postes privées nécessite le placement de fils téléphoniques le long des parties communes de l'immeuble, le projet de l'installation devra être soumis préalablement au syndic et être approuvé par lui.

Article 57: Les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais de boîtes à ordures de la collectivité et les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes de la maison sont réparties dans les mêmes proportions que les frais d'entretien comme dit ci-dessus.

SECTION IV : DESTINATION DES LOCAUX.

Article 58: Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce d'une matière quelconque nécessitant un stock de marchandises ou un étalage ; cependant les lieux pourront être affectés à l'usage d'une profession libérale à l'exception des médecins, dentistes, infirmières et professeur de gymnastique, de musique ou de danse donnant des leçons dans l'appartement.

CHAPITRES V : GENERALITES.

Article 59: Le présent règlement est obligatoire pour tous les copropriétaires, actuels et futurs, et sera inséré en entier dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de location ou autrement la jouissance des appartements. Toutefois, si cette reproduction était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont tenu parfaite connaissance du dit règlement par la communication préalable, qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur par tous leurs héritiers et successeurs à un titre quelconque indivisiblement tenus.

Article 60: En cas de désaccord entre un ou plusieurs copropriétaires et/ou le syndic, au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale en degré de conciliation. *Au cas où les différends ne seraient pas applanis par cette intervention il sera soumis à l'arbitrage. L'arbitre sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Furnes à moins d'accord sur le choix. Cet arbitre agira en amiable compositeur et sera dispensé des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.*

Article 61: DECLARATIONS.

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître:

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

b) Les avantages et les inconvénients résultant des conventions faites par le présent acte et les avantages et les inconvénients résultant de la copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires commence à exister dès à présent, elle peut se réunir et délibérer suivant les règles ci-avant prévues, pour prendre toutes décisions et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile aux intérêts communs.

Dont acte.

Fait et passé à Nieuport.

Date comme ci-dessus.

Et lecture faite, les comparants, ont signé cet acte avec nous notaire.

