

WYNENDAELE

WYN
01

1

1960

L'an mil neuf cent soixante,
le vingt huit mars,

Par devant nous, Maître Georges BOELS, docteur en droit,
Notaire résidant à Knokke.

ONT COMPARU:

Monsieur Gustave César DECOCK, gérant de sociétés, né à
Ixelles le dix-huit mars mil neuf cent douze, et son épouse
qu'il assiste et autorise Madame Jeanne Louise VANDEMOORTELE,
sans profession, née à Schaerbeek le vingt avrii mil neuf cent
et cinq, demeurant ensemble à Bruxelles, 12, avenue Ernestine,
mariés sous le régime de la communauté légale des biens à dé-
faut de contrat de mariage, ainsi qu'ils le déclarent.

Monsieur DE COCK, ici présent et déclarant accepter pour
lui et pour son épouse nous a requis de dresser, ainsi qu'il
suit, en vue d'opérations juridiques, l'acte de base relatif à
l'immeuble en copropriété dénommé: "WYNENDAELE" et que la com-
munauté DE COCK-VANDEMOORTELE, ci-après désignée sous l'appe-
lation "Le Comparant" érige en ce moment sur le terrain ci-
après décrit:

COMMUNE DE KNOKKE SUR MER.

Un terrain à bâtir situé à l'angle de l'avenue du Littoral
ou il a une façade de cinquante quatre mètres et d'une avenue
projetée ou il a une façade de cinquante mètres. ledit terrain
est cadastré deuxième division section E numéro 1084e partie
Il contient en superficie d'après mesurage deux mille quatre
cent cinquante mètres carrés vingt cinq décimètres carrés. Le
terrain est limité au nord par l'avenue du Littoral, à l'est
au sud et à l'ouest par la propriété de la Compagnie Immo-
bilière Le Zoute à Knokke. Le route projetée se trouve à l'
ouest.

MESURAGE - PLAN.

Le terrain a été mesuré par Monsieur Kreps, géomètre, de-
meurant à Knokke et est figuré en teinte jaune sur un plan qu'il
en a dressé en date du huit décembre mil neuf cent cinquante
neuf, lequel plan est demeuré annexé à l'acte d'acquisition
ci-après relaté.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain prédécrit appartient aux comparants pour l'
avoir acquis de la Compagnie Immobilière Le Zoute à Knokke
Société Anonyme, suivant acte avvenu devant le Notaire soussigné
en date d'aujourd'hui et dont une expédition conforme sera
déposé au bureau des hypothèques à Bruges en vue de la forma-
lité de la transcription.

Le bien antérieurement cadastré section A numéro 271 c/ex
appartenait à la Compagnie Immobilière Le Zoute prénommée,
pour lui avoir été apporté avec d'autres biens lors de sa con-

2450 m²

premier rôle.

M

stitution, par la Compagnie Immobilière Le Zoute, société anonyme en liquidation à Gand tel qu'il résulte de l'acte constitutif de la société Immobilière Le Zoute à Knokke, avenue devant le notaire Camille Hauchamps à Ixelles le vingt quatre avril mil neuf cent trente et un, transcrit à Bruges le dix neuf juin mil neuf cent trente et un, volume 5605 numéro 1.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Cet exposé fait, le comparant déclare vouloir construire sur ce terrain un immeuble en copropriété dénommé "WYNNEN-DAEIE" comprenant six appartements répartis sur deux étages. Ils appartiendront au pourront appartenir à des propriétaires différents, à titre de propriété privative et exclusive.

Dans ce but le comparant a fait dresser par l'architecte-urbaniste Joseph VAIDERMORE, demeurant 168, Generaal Lemaniaan à Asschroek-lez-Bruges, les plans relatifs aux constructions qui seront réputées communes.

Le comparant déclare que ces plans ont été approuvés par les diverses autorités compétentes et que l'autorisation de bâtir d'après ces plans, lui a été accordée.

PLANS

Ces plans sont les suivants:

Plan numéro 1.

- a. la figuration des sous-sols (fondations, caves et concèrgerie;)
- b. la figuration du rez-de-chaussée comportant deux appartements;
- c. la figuration du premier étage comportant deux appartements;
- d. la figuration du deuxième étage comportant deux appartements doubles.
- e. un plan du toit.

Plan numéro 2.

- a. le dessin de la façade principale sur l'avenue du Littoral,
- b. le dessin de la façade sud;
- c. le dessin de la façade est;
- d. la coupe de l'immeuble;

Plan numéro 3.

- a. les garages: façade et coupe;
- b. le porche d'entrée vers lesdits garages;
- ~~I c. la figuration du terrain avec plans de situation et d'alignement; compris l'accès en façade principale vers les~~
- ~~II parkings privés et la figuration de ceux-ci.~~

Plan numéro 4.

- a. le plan des égouts intérieurs;
- b. la division du jardin en parties communes et en parties privatives quant à la jouissance.

3

Ces plans, de même que le règlement de copropriété demeureront annexés au présent acte de base, après avoir été signés "ne varietur" par le comparant et le notaire. Ces documents seront enregistrés en même temps que les présentes ils forment ensemble l'acte de base du "WYNÉNDAELE". Chaque acquéreur pourra en prendre connaissance lors de son acquisition.

Cet exposé fait en vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble en question, suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la co-propriété, le comparant nous a requis d'acter ce qui suit:

DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE.

Le comparant déclare diviser l'immeuble projeté conformément à la description et aux plans dont l'analyse suit:

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique des appartements avec leurs cave, garage et parking.

La détermination des éléments privatifs, appelée à la vie juridique les divers fonds distincts, ayant à leur suite, comme accessoires inséparables, le nombre de millièmes fixés ci-après dans les parties communes du terrain.

De ce fait, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction.

La quote-part de chacun des copropriétaires d'appartements avec leurs garage et parking individuels - dans les diverses parties communes de l'immeuble, terrain compris, est exprimée en quotités dénommés " millièmes ".

Les appartements - toujours avec leurs garage et parking afférents - se verront attribuer un certain nombre de millièmes. Ce nombre ainsi possédé par chacun des copropriétaires fixera sa contribution dans les charges communes générales, sous réserve de ce qui est dit au règlement de copropriété. Ces millièmes seront déterminés, tant par la surface utile des locaux privatifs, que par la valeur supposée de leur affectation.

L'attribution des quotités aux appartements telle qu'elle est fixée ci-après n'est pas susceptible de recours même s'il est établi par la suite qu'il y a disproportion entre les quotités établies et la surface utile des locaux privatifs ou leur valeur supposée d'affectation.

ANALYSE DES PLANS.

Le complexe dont question ci-dessus est formé ainsi qu'il suit:

4

4

1. aux sous-sols:

A. Parties communes: entourées de bleu aux plans dont il est question ci-après:

L'ascenseur et sa cage, l'escalier, deux dégagements latéraux, deux caves vide-ordures, la cave des compteurs (eau-gaz-électricité) deux caves pour les tanks à mazout, deux caves chaufferies, une cave-débarras.

Et en outre, la conciergerie se composant en ordre principal de: hall, living avec kitchenette, deux chambres à coucher, un débarras, un W.C. un douche,

B. Parties privatives.

Six caves privatives numérotées de 1 à 6.

2. Au rez-de-chaussée.

A. Parties communes.

La porte d'entrée, le vestibule d'entrée avec portes coupevent, le hall, la cage d'escalier avec l'escalier conduisant vers les sous-sols et vers les étages, la cage d'ascenseur.

Dans le jardin arrière: un garage numéroté A et destiné aux voitures d'enfants, vélos, etc...

B. Parties privatives.

L'appartement de gauche, dos à la mer et portant le numéro un (1).

Il est entouré de bleu sur le plan.

L'appartement de droite, dos à la mer et portant le numéro deux (2).

Il est entouré de rouge sur le plan.

L'appartement numéro 1 comprend en ordre principal:

a; En propriété privative et exclusive:

vestibule, W.C. hall, vestiaire, une grande chambre à coucher sur jardin et salle de bains complète, un W.C. de service, cuisine avec chute-vide-ordures, chambre de bonne sur jardin, living, salle à manger, grande terrasse plein midi, deux chambres à coucher à front d'avenue ayant chacune cabinet de toilette avec douche.

b; En copropriété et indivision forcée:

les cent soixante quatorze millièmes indivis (174/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro 2 comprend en ordre principal:

a. en Propriété privative et exclusive:

vestibule, W.C. hall, vestiaire, une grande chambre à coucher, sur jardin et avec salle de bains, complète, W.C. de service, cuisine avec chute vide-ordures, chambre de bonne sur jardin, living avec grande terrasse vers l'ouest, salle à manger avec grande terrasse plein midi, deux chambres à coucher à front d'avenue ayant chacune cabinet de toilette et douche.

65

b. En copropriété et indivision forcée:

les cent soixante seize millièmes indivis (176/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

3. Au premier étage:

A. parties communes:

L'ascenseur et la cage, l'escalier avec son palier.

B. Parties privatives:

L'appartement de gauche, dos à la mer et portant le numéro trois (3)

Il est entouré de bleu sur le plan.

L'appartement de droite, dos à la mer et portant le numéro quatre (4).

Il est entouré de rouge sur le plan.

L'appartement numéro 3 comprend en ordre principal:

A. En propriété privée et exclusive:

Vestibule, W.C. hall, vestiaire, grande chambre à coucher, sur jardin et avec salle de bains, attenante, cuisine, avec chute vide-ordures, chambre de bonne sur jardin, W.C. de service, living avec terrasse en façade principale, salle à manger avec terrasse plein midi, deux chambres à front d'avenue dont l'une ayant cabinet de toilette avec douche et l'autre une salle de bains complète.

B. en copropriété et indivision forcée:

les cent soixante quinze millièmes indivis (175/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

troisième rôle. L'appartement numéro 4 comprend en ordre principal:

A. En propriété privée et exclusive:

Vestibule, W.C. hall, vestiaire, grande chambre à coucher sur jardin avec salle de bains attenante, cuisine avec chute vide-ordures, chambre de bonne, sur jardin, W.C. de service, living avec terrasses en façade principale et latérale ouest, salle à manger avec terrasse plein midi, deux chambres à front d'avenue ayant chacune un cabinet de toilette avec douche.

B. En copropriété et indivision forcée:

les cent soixante dix sept millièmes (177/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

4. Au second étage:

A. parties communes:

L'ascenseur et sa cage, la cabine centrale de l'ascenseur l'escalier avec son palier.

B. Parties privatives:

L'appartement double de gauche, dos à la mer et portant le numéro cinq (5)

Il est entouré de bleu sur le plan.

L'appartement double de droite dos à la mer et portant le numéro six (6)

Il est entouré de rouge sur le plan.

5/6



L'appartement numéro 5, comprend en ordre principal:

a. en Propriété privative et exclusive:
au niveau de l'étage proprement dit: hall avec départ d'escalier vers l'étage de l'appartement, vestiaire, W.C., cuisine, chambre à coucher au midi, living, salle à manger avec terrasse plein midi, une chambre à coucher à front d'avenue, chambre d'amis avec passage vers salle de bains.

à l'étage du dit appartement: l'arrivée de l'escalier avec palier, W.C. dégagement vers deux chambres à coucher au midi, cabinet de toilette avec douche.

b. En propriété et indivision forcée:
les cent quarante huit millièmes indivis (148/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro 6 comprend en ordre principal:

a. En propriété privative et exclusive:
au niveau de l'étage proprement dit: hall avec départ de l'escalier conduisant à l'étage de l'appartement, vestiaire W.C. une chambre à coucher au midi, cuisine living salle à manger avec terrasse au plein midi, living avec terrasse à l'ouest.

à l'étage dudit appartement: l'arrivée de l'escalier avec palier, W.C. dégagement vers chambres à coucher deux chambres à coucher au midi, cabinet de toilette avec douche

b. en copropriété et indivision forcée: les cent cinquante millièmes indivis (150/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

ATTRIBUTION DES CAVES.

D'une manière générale, tout ce qui n'est pas expressément prévu parties privatives - à savoir les constructions servant à abriter les moteurs de l'ascenseur, les cheminées, les gaines, gouttières, descentes, plates-formes, servant de couverture à l'immeuble, etc. - est compris dans les parties communes.

Dans les sous-sols, chaque appartement dispose d'une cave portant le même numéro que l'appartement.

ATTRIBUTION DES GARAGES ET SERVITUDE PARTICULIERE.

Chaque appartement dispose, à titre privatif, au fond du jardin (voir plans) d'un garage auquel l'on a accès par une entrée latérale ouest. Cette entrée latérale, sous porche monumental et aboutissant à une cour intérieure, constitue une servitude d'accès perpétuelle et gratuite créée en faveur des propriétaires des appartements, de leurs occupants et de leurs véhicules. Les garages portant le même numéro que l'appartement auquel il est affecté (voir plans)

ATTRIBUTION DES PARKINGS ET SERVITUDE PARTICULIERE

Chaque appartement dispose, à titre privatif, du côté est de l'immeuble d'un parking pour autos.

L'on y a accès par une entrée latérale est débouchant en façade nord à front de l'avenue du Littoral. Cette entrée et son chemin d'accès desservant les parkings visés, constituent une servitude d'accès perpétuelle et gratuite créée en faveur des co-propriétaires des appartements, de leurs occupants et de leurs véhicules.

Cet accès pourra également être utilisé pour les livraisons de mazout.

Les parkings portent le même numéro que l'appartement (voir plan).

Les garages et parkings ne peuvent pas être vendus séparément. Ils ne peuvent être attribués qu'à des personnes possédant leur appartement dans l'immeuble. La même règle vaut pour la location. Les garages ne peuvent servir qu'à garer une auto des motos ou vélos à usage personnel, des voitures d'enfants etcetera, à l'exclusion de tout véhicule de location.

JARDIN; SERVITUDES PARTICULIERES.

Les jardins qui entourent l'immeuble sont parties communes. Toutefois les appartements numérotés 1 et 2 du rez-de-chaussée ont à perpétuité la jouissance exclusive et gratuite des parties du jardin en façade, sud, ainsi qu'il est indiqué sur le plan de subdivision du jardin, ceci à titre de servitude au profit des appartements numérotés 1 et 2.

Les propriétaires du rez-de-chaussée dont les appartements bénéficient de la jouissance du jardin, doivent entretenir cette partie de jardin à leurs seuls frais personnels.

S'ils le négligeaient manifestement - nuisant par là au standing de l'immeuble - les copropriétaires seraient autorisés à faire ledit entretien pour compte des défaillants.

Les plantations qui se trouveraient dans les susdites parties du jardin à jouissance exclusive, seront réputées être la propriété personnelle des propriétaires des rez-de-chaussée.

Il est interdit aussi aux propriétaires et occupants des appartements numéros 1 et 2 ici visés:

- a. de changer la destination de cette partie du jardin. Elle doit nécessairement être maintenue en jardin d'agrément bien entretenu: pelouses semées et régulièrement tondues, haies tondues, arbres ébranchés, etcetera.

atrième rôle
profit des
ts appartements.
nts. Ren-
i approuvé.

b. d'ériger dans cette partie du jardin des constructions
quelles qu'elles soient;

c. d'y faire des plantations capables d'incommoder les
habitants des étages supérieurs.

L'entretien et l'aménagement du jardin dit "à front de
rue" et dont la jouissance n'est pas réservée à l'un ou à
l'autre appartement en particulier, incombera à tous les
propriétaires, chacun en proportion de ses quotités dans les
parties communes. Il en est de même pour les garde-corps au
dessus des garages.

ASSURANCES.

Le comparant conclura les premières assurances nécessai-
res pour couvrir entièrement à tout moment, les risques d'
incendie, d'explosion, de la foudre, les méfaits causés par
l'électricité, ainsi que les risques de voisinage, les ris-
ques civils provenant du fait de l'immeuble, les accidents
causés par les ascenseurs et tous autres risques, le tout
pour des montants suffisants, pour une durée de dix ans et
auprès des "Assurances Générales."

Ces assurances doivent être reprises par les coproprié-
taires pour les termes qui resteront à courir.

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Le tableau ci-dessous indique la quote-part de chacune
des parties privatives dans les parties communes.

On notera qu'il n'est pas attribué aux caves, garages ni
parkings de quotités particulières dans les parties commu-
nes.

REZ-DE-CHAUSSEE.

Appartement numéro 1: cent soixante quatorze millièmes
174/1.000

Appartement numéro 2: cent soixante seize mil-
lièmes 176/1.000

PREMIER ETAGE:

Appartement numéro 3: cent soixante quinze milliè-
mes 175/1.000

Appartement numéro 4: cent soixante dix-sept mil-
lièmes 177/1.000

SECOND ETAGE

Appartement numéro 5: cent quarante huit mil-
lièmes 148/1.000

Appartement numéro 6: cent cinquante milliè-
mes 150/1.000

Total égal à l'unité: 1.000/1.000

STATUT IMMOBILIER.

Le comparant a établi un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble décrit au présent acte, et dont il a opéré la division comme il est mentionné ci-avant.

Le règlement général de copropriété oblige le comparant, propriétaire originel de tous les éléments constitutifs de l'immeuble. Il obligera aussi tous les successeurs du comparant à tous titres.

Certaines dispositions du règlement de copropriété sont de statut réel et suivent, à ce titre, le fonds: ils sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte.

D'autres ont un caractère obligationnel et sont imposés aux successeurs du comparant à tous titres, par voie de subrogation. Les acquéreurs éventuels seront, en particulier, subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter des servitudes actives, passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, pouvant grever le bien, sauf leur droit à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente énonciation puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en résulterait de titres enregistrés et non prescrits. A ce propos, il en est plus spécialement référé aux charges et obligations envers la " Société anonymes Compagnie Immobilière Le Zoute " ci-devant à Gand mais actuellement à Knokke et lesquels sont exposés dans les titres d'acquisition.

Un exemplaire du règlement général de copropriété a été signé "ne valetur" par le comparant et nous, Notaire, il demeurera ci-annexé.

31^{ème} rpoie.

CONDITIONS DE VENTE.

Les ventes auront lieu sous conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que les acquéreurs sont tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et de dommages intérêts:

1. Les différents appartements et autres parties de l'immeuble sont vendus suivant les divisions opérées ci-avant, sous réserve des modifications apportées et qui devront être déterminées dans l'acte de vente.

2. Les acquéreurs seront propriétaires des parties de l'immeuble acquises par eux, par le seul fait de la vente: ils en auront la jouissance et seront redevables des charges quelconques à compter du jour qui sera fixé dans le contrat de vente.

3. Les acquéreurs qui n'auront pas soldé le prix de l'appartement acheté par eux, et ce, au moment de l'entrée en jouissance seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, à ne pas modifier, ni changer la destination primitive de l'appartement, ni la distribution envisagée par les plans. Ils seront spécialement tenus à un bon entretien de toutes les parties de ces locaux, afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

4. L'acquéreur pourra, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles il serait tenu, affecter en hypothèque, tout ou partie des biens acquis par lui, en garantie et sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes:

a) les fonds provenant de l'opération devront, en tout premier lieu, être affectés au paiement intégral du solde du prix restant dû au vendeur auquel il sera donné délégation.

b) Le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir le vendeur intégralement du solde dû sur le prix de vente restant dû au moment où la délégation lui est accordée.

Moyennant quoi le vendeur consentira à renoncer à son privilège, à son inscription prise d'office et à l'action résolutoire au profit du bailleur de fonds.

5. Chaque acquéreur prendra les parties qui lui auront été vendues, sans garantie ni de bon état, ni de la solidité des constructions, le vendeur n'étant ni tenu des vices apparents, ni des vices cachés.

Les ventes seront faites également sans garantie des contenances indiquées, les différences en plus ou en moins, fussent-elles supérieures à un vingtième, devant faire profit et perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

6. Les acquéreurs ou leurs ayant-droit ne pourront se prévaloir de la garantie décennale vis-à-vis du vendeur, celui-ci n'agissant pas à titre d'entrepreneur. Il ne pourront se retourner que contre les architectes et entrepreneurs, le vendeur déléguant, à cet effet, tous les droits et garanties accordées par la loi, sans autre intervention de celui-ci ni recours contre lui.

Les acquéreurs pourront en conséquence, soit par eux-mêmes soit par intervention de leur architecte, suivre l'exécution des travaux, exercer un contrôle permanent et formuler toutes observations qu'ils jugeraient utiles de présenter.

3. Les acquéreurs qui n'auront pas soldé le prix de l'appartement acheté par eux, et ce, au moment de l'entrée en jouissance seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, à ne pas modifier, ni changer la destination primitive de l'appartement, ni la distribution envisagée par les plans. Ils seront spécialement tenus à un bon entretien de toutes les parties de ces locaux, afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

4. L'acquéreur pourra, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles il serait tenu, affecter en hypothèque, tout ou partie des biens acquis par lui, en garantie et sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes:

a) les fonds provenant de l'opération devront, en tout premier lieu, être affectés au paiement intégral du solde du prix restant dû au vendeur auquel il sera donné délégation.

b) Le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir le vendeur intégralement du solde dû sur le prix de vente restant dû au moment où la délégation lui est accordée.

Moyennant quoi le vendeur consentira à renoncer à son privilège, à son inscription prise d'office et à l'action résolutoire au profit du bailleur de fonds.

5. Chaque acquéreur prendra les parties qui lui auront été vendues, sans garantie ni de bon état, ni de la solidité des constructions, le vendeur n'étant ni tenu des vices apparents, ni des vices cachés.

Les ventes seront faites également sans garantie des contenances indiquées, les différences en plus ou en moins, fussent-elles supérieures à un vingtième, devant faire profit et perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

6. Les acquéreurs ou leurs ayant-droit ne pourront se prévaloir de la garantie décennale vis-à-vis du vendeur, celui-ci n'agissant pas à titre d'entrepreneur. Il ne pourront se retourner que contre les architectes et entrepreneurs, le vendeur déléguant, à cet effet, tous les droits et garanties accordées par la loi, sans autre intervention de celui-ci ni recours contre lui.

Les acquéreurs pourront en conséquence, soit par eux-mêmes soit par intervention de leur architecte, suivre l'exécution des travaux, exercer un contrôle permanent et formuler toutes observations qu'ils jugeraient utiles de présenter.

La prise de possession sans procès-verbal de réception provisoire préalable, entraînera de plein droit acceptation pure et simple et équivaudra à réception.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, son interprétation ou son exécution, sera soumis à l'arbitrage de l'architecte-urbaniste à qui a été confié la construction de l'immeuble et à son défaut à un arbitre choisi de commun accord par les parties et cause et à défaut d'accord par un arbitre désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première instance de Bruges, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'aimable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équipé.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base avec ses annexes sert à la détermination des droits et obligation des co-propriétaires futurs.

Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit. Il les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers successeurs et ayants-droits à quelque titre que ce soit.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres devront contenir la mention que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaires de tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

FRAIS DE L'ACTE DE BASE.

Les frais de l'acte de base constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes.

7. Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes prescrites, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales et profiteront de celles actives qui pourraient exister sur l'immeuble, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre le vendeur.

PRIX - REGLEMENT - OCCUPATION.

1. Le prix de vente est forfaitaire.

2. Les acquéreurs seront tenus d'effectuer tous les paiements en bonnes et valables espèces ayant cours légal en Belgique, en mains et en la demeure du vendeur ou de son mandataire. Tout autre mode de paiement pourra être refusé par le vendeur.

Les appels de fonds seront faits conformément aux conventions intervenues, par simple lettre adressée aux acquéreurs. Les acquéreurs ne pourront se soustraire à l'obligation d'effectuer leurs versements aux époques prévues.

A défaut de paiement de l'échéance, le montant du prix, devenu exigible, sera de plein droit productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futurs, au taux de sept pour cent l'an.

En outre, à défaut de paiement, après un commandement par huissier resté infructueux pendant trente jours, le solde du prix deviendra de plein droit exigible, par l'effet de ce commandement et sera productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futurs, au taux de sept pour cent l'an à compter du jour de la signification du commandement jusqu'au jour du paiement.

Dans ce cas le vendeur aura le droit, sans préjudice à l'action résolutoire et à l'action personnelle, de faire vendre les biens faisant l'objet du contrat avec l'acquéreur défaillant, sur voie parée conformément aux articles 90 et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante quatre sur l'expropriation forcée.

Dans tous les cas d'exécution forcée, l'acquéreur défaillant sera tenu de payer des dommages-intérêts dont le montant ne pourra être inférieur au montant total des sommes déjà versées.

3. Occupation:

L'acquéreur ne pourra prendre possession de son bien qu'après avoir soldé tous et chacun des paiements prévus dans sa convention.

Un procès-verbal de réception prévisoire sera établi avant toute prise de possession.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le comparant élit domicile en sa demeure sus-indiquée.

ETAT CIVIL.

Sur le vu des pièces requises par la loi, le notaire soussigné, certifie l'exactitude de l'état civil des parties tel qu'il se trouve énoncé ci-dessus.

PROCURATION.

Madame Jeanne VANDELOORTELE, prénommée, donne, par les présentes, procuration à son prédit époux, comparant aux présentes, à l'effet de réaliser aux conditions qu'il jugera bonnes, les ventes des appartements constituant l'immeuble prédécrit.

DONT ACTE.

Fait et passé à Knokke en l'étude, date que dessus.

Lecture faite; le comparant a signé avec nous, Notaire.

ANNEXES.

Sont demeurés annexés aux présentes:

1. Les plans de l'immeuble à construire.
2. le règlement de copropriété

Lesquels documents, revêtus d'un timbre fiscal de trente francs demeurent annexés aux présentes pour être soumis à la formalité de l'enregistrement après avoir été paraphés "ne varietur" par le comparant et nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Geboekt zeven bladen twee verzendingen te Knokke R. en D. de 4 april 1960 boek 15 blad 77 vak 2; Ontvangen: honderd frank De Ontvanger, getekend: Willaert.

IV

a'

XX

1

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir l'immeuble en copropriété dénommé:

" W Y N E N D A E L E "

et sis avenue du Littoral à Knokke - Le Zoute

2

2

2

CHAPITRE I. - Exposé général

Art. 1. - Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577/bis, paragraphe I du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), 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 ou futurs. Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Art. 2. - Définition et règlement intérieur.

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 pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs de droits de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou bénéficiaires.

.../...

Art. 3. - Division.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété formée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants-droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit. Les dispositions du présent règlement doivent compléter l'acte de base auquel il est annexé.

Toutes les dispositions du règlement de copropriété qui seraient contraires à celles de l'acte de base sont réputées non écrites. Sont, par contre, considérées comme écrites pour faire corps avec le présent règlement, les conditions spéciales et servitudes reprises à l'acte de base ainsi que toutes les prescriptions impératives édictées ou à édicter par les autorités compétentes.

CHAPITRE II. - Statut de l'immeuble.

Section 1. - Copropriété indivise et propriété privative.

Art. 4. - Division de l'immeuble.

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

Les parties privatives sont dénommées "appartements". Ce terme englobe les appartements proprement dits, les caves, les garages, parkings et de façon générale, tous les locaux considérés comme privatifs.

Art. 5. - Division des parties communes.

Les parties communes sont indivisées en mille/millièmes (1.000/1.000es) attribués aux appartements dans la proportion tant de leur surface utile que de la valeur supposée des éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers appartements est fixée dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Si un acquéreur achète deux ou plusieurs appartements, il sera considéré, même s'il les réunit en un seul, non comme possédant un appartement plus grand, mais comme possédant deux ou plusieurs appartements privatifs. Il aura donc tous les droits, obligations et charge équivalents à deux ou plusieurs propriétaires distincts.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite des modifications ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie dans l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires votants.

Art. 6. - Parties communes: composition.

Les choses communes à l'ensemble des propriétaires et, partant, placées sous le régime de l'indivision forcée, sont toutes celles qui ne sont pas affectées par le présent règlement à l'usage exclusif ou particulier du propriétaire d'un des appartements ou celles tenues pour communes par les usages non contraires au présent règlement ou qui sont considérées comme telles par la loi du 8 juillet 1924, la jurisprudence ou l'usage et notamment:

- le sol des bâtiments, des aeras, de la cour, du trottoir, des fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis etc...) les gros murs de façade, de pignon et de refend. Les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les coffres-gaines et têtes de cheminées, la toiture, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
- l'entrée principale de l'immeuble et sa porte, le hall d'entrée et ses garnitures (boîtes aux lettres, parlophone, etc.. la porte coupe-vent et le vestibule, l'escalier, les cages et paliers y compris toutes les garnitures, installations électriques, revêtements, peintures, enduits, etc... les armoires, cache-compteurs ou cache-tuyaux, les portes d'entrée des appartements en ce qui concerne l'entretien des surfaces et accessoires posés en série, l'ascenseur complet avec cage et machinerie.
- les locaux affectés au service et aux logements du concierge.
- les couloirs et dégagements des caves, le local de la chaufferie et celui réservé à la chute-vidé-ordures, le local pour vélos et voitures d'enfants etc..., le local destiné à recevoir les compteurs généraux et particuliers des eaux, du gaz, et de l'électricité.
- les puits d'air, les prises d'air, les conduits de ventilation, le vidé-ordures, les conduits servant au chauffage central, à l'exception toutefois des parties de ces canalisations et des appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartements ou local privé.

- l'œuvre-portes, la minuterie et les appareils d'éclairage des parties communes, le parlophone, la sonnerie extérieure à la porte d'entrée de l'immeuble.
- les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité à l'exception toutefois des parties de ces canalisations et des appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local privé et desservant chaque appartement ou local particulier.
- les conduits de fumée, (conduits et souches de cheminées) les dépassements d'aération des diverses canalisations avec leurs raccords, les corniches et membrons, le toit surmontant l'immeuble, et d'une manière générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des propriétaires, suivant ce qui va être dit ci-après ou qui soit considérés comme parties communes selon la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et par les usages non contraires au présent règlement, l'énumération que nous venons de faire n'étant pas limitative.

En cas de doute, il y aura présomption de communauté.

Tout différend de cette nature sera tranché par un architecte spécialisé dans la construction d'immeubles en copropriété, assisté d'un juriste versé en la matière. L'un et l'autre sera nommé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Les décisions de ces deux experts seront obligatoires pour tous les copropriétaires.

En cas de désaccord entre les experts, l'assemblée générale choisira à la même majorité un tiers expert architecte ou juriste qui les départagera.

Neuvième rôle

Art. 7. - Parties communes: situation juridique.

La propriété indivise des choses communes établie par les présentes résultant de la nature même des choses, le partage ne pourra jamais être demandé.

De même les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous autres droits réels établis sur un élément privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les stipulations du présent article sont réciproques de la part d'un quelconque propriétaire, vis à vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis à vis du premier et de tous les autres.

Par conséquent, en cas de contravention, il sera dû de plein droit, par le contrevenant au non-contrevenant, une indemnité égale au dixième de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En outre, en cas d'expropriation forcée par voie parée ou autre d'une propriété privative, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

Art. 8. - Définition et énumération des parties constitutives privées.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement de chacun des copropriétaires (à l'exclusion des parties communes) et notamment:

le plancher ou/ parquet et autre revêtement sur lequel on marche, avec son soutien immédiat en connexion avec les hourdis qui sont partie commune, les cloisons intérieures non portantes avec leurs portes et fenêtres, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, les caves privatives, les fenêtres sur rue et sur cour éventuellement avec leurs volets, persiennes, et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et réservés à leur usage exclusif: les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage, la décoration intérieure, les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements, caves privatives, etc...

Et en général tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants. En outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais sert uniquement à l'usage personnel. Exemples: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc...

Le chauffage central étant individuel pour chaque appartement, tout propriétaire d'appartement est propriétaire à titre privatif de la chaudière et du réservoir à mazout qui se trouvent dans les locaux ad hoc dans les sous-sols.

Chaque appartement dispose en outre:

- d'une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée;
- d'un parlophone et d'une sonnerie à la porte de l'appartement;
- d'une chute vide-ordures;
- d'une armoire-placard dans le local commun pour vélos et voitures d'enfants;
- d'un garage et d'un parking.

Cette énonciation est d'ailleurs exemplative et non limitative.

.../...

Art. 9. Particularités de la jouissance et transformations.

a. Parties privatives proprement dites.

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

Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui pourraient en être la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est cependant interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans le consentement et l'avis de l'architecte de l'immeuble.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements ou de le transformer en un appartement plus petit.

b. Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Dixième rôle

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront jamais être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix. Les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou de celui désigné par l'assemblée générale.

Les honoraires sont à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

c. Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le styles et l'harmonie générale de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

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

d. Volets, persiennes, T.S.F., T.V., Téléphone.

Les propriétaires pourront placer des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection tel des marquises.

Ils devront être d'un modèle agréé par l'assemblée générale. Les propriétaires pourront également établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil et de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble. L'assemblée est habilitée à fixer en cette matière - et à la simple majorité des voix - un règlement d'ordre intérieur. Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas empiéter sur la façade de l'immeuble. ←

e. Ouvertures.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs intérieurs des ouvertures pour faire communiquer entre elles les pièces d'un appartement dont il est propriétaire, mais uniquement à condition de respecter les gaines et ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Dans les mêmes conditions chaque propriétaire pourra être autorisé à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il est propriétaire avec les maisons contiguës dont il serait également propriétaire.

L'assemblée pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Une même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs donnent leur accord.

CHAPITRE III. - Service et administration de l'immeuble.

Section I. - Concierge - Conseil de gérance - Gérant.

Art. 10. - Concierge.

Il est établi dans l'immeuble une concierge chargée de l'entretien et de la surveillance des parties communes.

La concierge est nommée par le gérant qui tiendra compte, dans toute la mesure du possible, des recommandations faites par le conseil de gérance.

X La concierge est engagée, après une période d'essai d'un mois, pour une durée maximum d'un an et aux conditions habituelles sur la place. Elle habitera gratuitement dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Elle ne pourra sous-louer aucune partie des locaux mis à sa disposition.

Le salaire de la concierge constitue une charge commune. Il est fixé par l'assemblée générale et sera payé à l'intéressée mensuellement par les soins du gérant.

La concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant, qui seul représente la collectivité des copropriétaires. Toutefois, le gérant pourra congédier la concierge qu'après en avoir référé au conseil de gérance qui appréciera la valabilité des motifs du renvoi.

En ce qui concerne les animaux, elle sera soumise aux prescriptions applicables aux propriétaires.

Art. 11. - Service de la concierge.

Le service de la concierge comporte tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Elle devra notamment:

- tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour.
- balayer les escaliers, entretenir les paliers, corridors et généralement tous les appareils dépendant de l'immeuble.
- entretenir la conciergerie en parfait état.
- recevoir les appels et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir, de manière telle que les occupants devront après dix heures, ouvrir cette porte au moyen de leurs clefs.
- fermer les colonnes montantes quand besoin sera,
- vider les colonnes d'eau en cas de gelée.
- laisser visiter les appartements à vendre ou à louer, dans les limites des instructions particulières qui lui auront été données à ce sujet par les propriétaires.
- faire les petites réparations à l'ascenseur et entretenir celui-ci conformément aux indications qui lui seront données.
- satisfaire, au lieu et place des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres de ville et de police auxquelles les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenus, mais seulement pour les parties communes.
- prévenir incontinent le gérant de tout accident qui se produirait et pourrait nuire à l'immeuble.
- signaler sans retard au gérant toute dégradation ou détérioration dont elle aurait connaissance, de façon que toutes mesures adéquates puissent être prises immédiatement.
- d'une façon générale exécuter les ordres qui lui seront donnés par le gérant pour la bonne tenue des parties communes et dans l'intérêt de l'immeuble.

Onzième rôle

Art. 12. - Conjoint de la concierge.

Le conjoint éventuel de la concierge ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, métier, ni commerce.

Art. 13. - Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et du commissaire aux comptes.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents. Il peut, de sa propre autorité donner ordre au gérant de congédier la concierge.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Art. 14. - Gérant: principe.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant ou syndic chargé de l'administration générale et de la surveillance de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Il sera choisi ou non parmi les copropriétaires.

S'il n'est pas nommé de gérant ou si celui-ci est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait fonction; en cas d'égalité de millièmes, la fonction est dévolue au plus âgé.

Pour la première fois - et à compter du 1 juillet mil neuf cent soixante - la gérance de l'immeuble sera assurée par M. R. J. WILLEMYNS de KNCKRE, pour un terme d'un an et moyennant les émoluments de sept cent cinquante francs par an et par appartement.

Art. 15. - Choix du gérant.

Tout candidat aux fonctions de gérant doit être présenté par deux parrains propriétaires d'un appartement.

La candidature, présentée par lettre recommandée au gérant sortant, est soumise par lui à la prochaine réunion des propriétaires. Celle-ci ne peut statuer que si les 2/3 des propriétaires sont présents ou représentés. Cette condition étant remplie, les candidats sont soumis au vote.

L'élection a lieu à la majorité simple.

En cas de désaccord après trois scrutins successifs le gérant sortant demandera sur l'heure, par écrit, au Juge de Paix du canton, de désigner son successeur.

En cas d'acceptation par celui-ci, le gérant sortant fait part aux propriétaires des noms et adresse de son successeur. Si le candidat désigné par le juge de Paix se rétractait, le tribunal en désignerait un autre.

Pendant la vacance, de la charge, les fonctions du syndic seront assurées par le propriétaire représentant le plus grand nombre de millièmes.

Le gérant qui démissionne doit le faire par écrit au conseil de gestion et avec un préavis de trois mois.

L'assemblée de son côté peut démettre le gérant de ses fonctions moyennant un préavis de trois mois et dans les conditions de majorité prévues ci-dessus.

A son départ le gérant est tenu, sur demande écrite recommandée, signée par au moins trois propriétaires, de montrer toute la documentation ayant trait à son administration. En tout état de cause, il doit présenter et transmettre cette documentation à son successeur désigné, suivant la règle, par l'assemblée générale ou par le juge de paix.

Art. 16. - Attributions du gérant.

X Le gérant est l'agent officiel de l'ensemble des copropriétaires. A ce titre il a dans ses attributions:

uzième rôle

1. - Comptabilité, calculs, estimations, encaissements, paiements, répartitions en général, tous travaux d'administration de tous budgets destinés aux charges communes. Présentation trimestrielle, par écrit, à chaque propriétaire, du compte de gestion et frais divers.

2. - Entretien des biens:

a. - décisions, commande, surveillance, paiement de réparations urgentes d'entretien courant dans les parties communes. Choix des fournisseurs et sous-traitants.

b. - Estimation, propositions écrites ou en assemblée générale aux copropriétaires, commande, surveillance, paiement des travaux jugés nécessaires par lui mais surtout de l'entretien courant, dans les parties communes (p. ex. réparation importante d'une toiture etc...).

c. - Le gérant veille à l'exécution correcte des clauses des contrats de surveillance et d'entretien qui pourraient avoir été conclus pour l'immeuble avec des firmes spécialisées (ascenseur, chauffage etc...).

d. - Le gérant veille à la bonne exécution des charges dévolues à la concierge, à l'aide éventuellement de sa compétence technique.

e. - Tout copropriétaire, agissant à, titre personnel pourra faire appel au gérant, moyennant conditions à débattre pour veiller à l'entretien privatif de son bien. Les charges ainsi acceptées par le syndic, ne peuvent, en aucun cas empêcher le parfait accomplissement de gérant de tout l'immeuble.

3. - Défense des intérêts de l'assemblée des copropriétaires.

Le gérant agit d'initiative, au mieux des intérêts des copropriétaires, dans toutes les questions courantes, vis à vis des sociétés distributrices d'eau, du gaz, et de l'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations etc...

Il doit en référer à l'assemblée en toutes circonstances qui pourraient amener un changement notable dans toute situation existante. Il agira ensuite dans les limites strictes du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires.

Aussi longtemps qu'il est en fonction, le gérant a un mandat contractuel et irrévocable pour assigner en paiement le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à cette carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

4. - Direction et surveillance concierge.

Le gérant choisit et révoque la concierge. Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout membre peut lui demander les motifs du renvoi.

La concierge étant au service de la collectivité des copropriétaires, le gérant est seul à pouvoir lui donner des ordres lui faire des observations, car seul il représente la collectivité.

5. - Arbitrage de litiges.

Le gérant est obligatoirement la première instance à qui

doit être soumis un litige qui n'a pu avoir de solution sans arbitre. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit l'affaire et lui demande de convoquer, chez lui, une réunion de conciliation.

Le gérant donne son avis dans le plus court délai possible. Cette intervention est gratuite. En cas de non-acceptation par une ou plusieurs parties, il soumet le litige à un tiers arbitre désigné, à sa requête, par le Juge de Paix du canton.

Les frais seront supportés par la partie perdante ou selon la proportion que fixera l'arbitre.

Cet arbitre agit en tant qu'aimable compositeur dispensé de toutes règles de formes. Il statue en équité et ses décisions sont sans appel. Il est cependant tenu à l'audition d'experts et des conseils que décideraient de s'adjoindre une ou plusieurs parties.

Le gérant arbitre, règle et aplanit également tout litige ou différend entre un copropriétaire et la concierge.

6. - Greffe.

Le gérant conserve et classe tous documents utiles ayant trait à la gérance du bien et pouvant notamment être réclamés par le fisc, les tribunaux ou les administrations les plus diverses. Tout copropriétaire peut consulter cette documentation dans les bureaux du gérant qui en a la garde et en sa présence.

Le gérant tient à jour un registre des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires. Le procès-verbal de chaque assemblée doit être rédigé, arrêté et signé par le gérant et deux propriétaires au moins, dans un délai d'un mois après chaque assemblée.

7. - Divers.

Il incombe au gérant de faire, en temps utile, les appels de fonds provisionnels pour l'administration de l'immeuble, il fera éventuellement les rappels nécessaires pour éviter de laisser se créer de mauvaises habitudes.

Art. 17. - Rétribution du gérant.

X Les émoluments du gérant sont fixés par décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Il est payé à terme échu. Ces émoluments ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée des copropriétaires, exprimée par la majorité absolue des voix.

Les émoulements tels qu'ils sont fixés surpa (750 F par an par appartement) ne comprennent pas les frais de correspondance, de timbres et papier à firme, les frais d'impression de formulaires spéciaux que le gérant pourrait juger utiles à la bonne administration de l'immeuble.

Section 2. - Assemblées générales.

Art. 18. - Définition.

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

Art. 19. - Validité de constitution de l'assemblée générale.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires qu'ils aient été représentés ou non, les dissidents et les incapables tout au moins sur les points se trouvant à l'ordre du jour.

Art. 20. - Assemblées ordinaires et extraordinaires.

L'assemblée générale statutaire ou ordinaire se tient d'office chaque année dans la commune de Knokke, aux jour, lieu et heure indiqués par le gérant ou par celui qui convoque. Ces jours, heure et lieu sont en principe constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président du conseil de gérance ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un tiers des parties communes. En cas d'inaction du gérant perdant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires.

Section 3. - Convocations.

Art. 21. - Délais.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée disposée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par le dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours au moins et de dix jours francs au plus.

Art. 22. - Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions. Mais il ne peut être pris; à la suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Le point libellé "Divers" ne pourra concerner que des questions de minime importance.

Chaque propriétaire a le droit de demander l'inscription à l'ordre du jour des questions l'intéressant. Cette demande sera faite, par écrit, au gérant en temps utile pour pouvoir figurer dans la lettre de convocation.

Section 4. - Composition de l'assemblée.

Art. 23. - Mandat.

Quatorzième rôle L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Si le gérant 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, si le gérant avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée il serait tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Un copropriétaire peut mandater un tiers pour le représenter aux assemblées générales. Cette procuration devra être écrite et stipulée expressément si elle est générale ou si elle ne concerne que certaines délibérations nommément désignées.

A défaut de quoi, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables - ces derniers représentés comme de droit - soit à un usufruitiers ou à un nu propriétaire, tous devront être convoqués aux assemblées.

Toutefois, ils devront élire un seul d'entre eux pour les représenter avec voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration dont ce représentant doit être porteur devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Faute d'avoir fait connaître l'indivision et à qui les convocations doivent être adressées, celles-ci seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

Section 5. - Conseil de gérance - Présidence.

Art. 24. - Bureau.

L'assemblée désigne parmi ses membres, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, un conseil de gérance comprenant un président et un commissaire aux comptes. Ils peuvent être réélus.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes, - en cas d'égalité, au plus âgé des copropriétaires présents.

L'assemblée peut, en tout temps, révoquer le mandat du président.

Art. 25. - Feuille de présence.

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée par les propriétaires présents ou leurs représentants. Elle sera certifiée exacte par le président de la réunion, le commissaire aux comptes ou personnes en tenant lieu.

Section 6. - Délibérations.

Art. 26. - Majorité.

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

2. - Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre pour l'ensemble des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais pour l'ensemble des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

3. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix présentes ou représentées. Celles relatives à des constructions, des transformations ou modifications du gros-couvre ou des choses communes ainsi que celles intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, doivent réunir les trois/quarts des voix au moins.

Il en est de même des décisions modifiant la répartition des quotités ou millièmes dans les choses communes.

Art. 27. - Calcul des voix.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes ou quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.

Art. 28. - Validité des délibérations - Quorum.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires, lesdites membres présents devant aussi posséder ensemble plus des 500/1.000èmes de l'immeuble

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour. Cette seconde assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Les copropriétaires absents et non représentés ou défaillants lors de cette seconde assemblée, seront censés être d'accord sur toutes les questions mises à l'ordre du jour.

Dans tous les cas prévus pour délibérer valablement, hormis les décisions relatives à la jouissance des choses communes, les décisions seront prises à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, sauf les cas où l'unanimité est expressément requise par le présent règlement général de copropriété.

Art. 29. - Procès-verbaux d'assemblées.

Les délibérations des assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires, sont constatées par des procès-verbaux conservés dans les archives du syndic.

Ces documents seront signés par les membres du comité de gestion et par les propriétaires qui en font la demande. Tout propriétaire peut demander copie, au syndic, des procès-verbaux des délibérations dont il est conservateur de même que des archives de gestion de l'immeuble en général.

Section 7. - Pouvoirs de l'assemblée générale.

Art. 30. - Définition.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes et notamment:

- . la nomination du gérant,
- . la désignation de l'architecte,
- . la fixation des traitements, rémunérations, indemnités,
- . l'approbation des comptes du syndic,
- . le vote du budget des recettes et dépenses relatives aux choses communes.

A. 31. - Contrôle des comptes de gestion. Provision.

X Les comptes de gestion du gérant sont vérifiés trimestriellement par le commissaire aux comptes. Ils seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier, compte qui devra être soldé au gérant dans les huit jours.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes,

Art. 32. - Autre mode de consultation.

Dans le but d'éviter des pertes de temps et la multiplication des assemblées, le gérant peut demander par lettre, aux copropriétaires, l'avis et décision de chacun d'eux concernant certaines questions d'entretien ou d'administration courantes et secondaires.

Les copropriétaires y répondront par lettre, la décision étant acquise à la majorité des réponses.

Toutefois, par lettre recommandée, adressée au gérant un seul propriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger que la décision sollicitée soit prise en assemblée générale comme défini plus haut.

CHAPITRE IV. - Organisation du statut immobilier.

Section 1. - Répartition des charges et recettes communes.

Art. 33. - Principe.

Toutes les charges d'entretien et de conservation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes.

.../...

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans exception aucune.

Il ne peut être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la prise de possession du bien ou à son défaut, à compter de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

Art. 34. - Frais communs.

Les frais communs comprennent notamment:

1. - Le salaire et les charges sociales de la concierge.
2. - Les produits de nettoyage les plus divers destinés au nettoyage des parties communes. Ces achats peuvent se faire par la concierge mais sous contrôle du syndic.
3. - Les émoluments du syndic et ses débours.
4. - L'entretien et l'acquisition du mobilier destiné aux parties communes tels: lustres, lampes, poubelles, glaces, paillasons, brosses, éponges, peaux de chamois etc.....
5. - Les frais d'entretien de fonctionnement et de réparation sans exception ni réserve - de l'ascenseur.
6. - Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.

Cette énumération est exemplative et non limitative. En fait, elle vise toutes les dépenses nécessaires à l'entretien et la réparation des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, y compris la main d'œuvre.

Art. 35. - Frais communs à charge d'un seul.

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

Art. 36. - Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chacun des locaux privés, ces impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement aux millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes de l'immeuble.

Seizième rôle

Art. 37. - Responsabilité civile. - Répartition de la responsabilité.

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 la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Art. 38. - Recettes communes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

Section 2. - Réparations et Travaux.

Art. 39. - Principe.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes. Ils seront exécutés par la firme indiquée par le conseil de gérance. Il en est de même des réparations et travaux aux choses privées individuelles, mais qui sont reliées ou attachées aux choses communes et peuvent nuire à celles-ci telles que: sanitaires, décharges, conduites, etc...

Art. 40. - Définition des réparations.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- a. - réparations urgentes,
- b. - réparations indispensables, mais non urgentes,
- c. - réparations et travaux non indispensables, mais ayant pour objet un embellissement, une amélioration, un agrément.

Art. 41. - Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les réparations présentant un caractère d'absolue urgence (telles que celles relatives aux conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc...) sans devoir en demander l'autorisation.

Les propriétaires ne pourront jamais mettre obstacle à l'intervention du gérant en tels cas, ni en contester la validité.

.../...

Art. 42. - Réparations indispensables, mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par le conseil de gérance. Celui-ci sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire, pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Art. 43. - Réparations et travaux non indispensables mais ayant pour objet un agrément, un embellissement, etc...

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quarter de l'immeuble (soit donc 250.000èmes). Ils seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Il ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, ces travaux pourront être décidés que par une majorité des copropriétaires représentant les trois quarts (750/1.000èmes) des voix de l'immeuble, si ces mêmes propriétaires s'engagent à supporter seuls l'entiereté de la dépense et s'ils sont seuls à en bénéficier.

Si tous les copropriétaires bénéficient des améliorations décidées, la dépense à faire sera une charge commune obligatoire pour tous.

Dix-septième
rôle

Art. 44. - Modalités d'exécution des travaux.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, caves ou autres dépendances, pour toutes réparations, tout entretien et nettoyage des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le gérant.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au 30 septembre de chaque année, ni durant les vacances de Pâques ou de Nouvel An.

Les réparations au toit pourront être demandées et effectuées en tout temps.

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

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

45. - Palements.

Ainsi qu'il est stipulé à l'article 29 le syndic enverra trimestriellement aux copropriétaires leur compte particulier. Les paiements se font sur présentation du dit compte et au compte en banque à désigner par le syndic en numéraires ayant cours légal en Belgique. Les remarques, suggestions ou réclamations qu'un propriétaire croirait devoir émettre au sujet de son compte, ne suspendent jamais de plein droit le paiement de celui-ci.

Section 3. - Assurances - Reconstruction.

46. - Principe et risques à couvrir.

L'assurance, tant de 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 gérant pour des montants à déterminer par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix pour tous les copropriétaires sans distinction.

Il sera notamment souscrit des polices pour:

- risques d'incendie de l'immeuble y compris le recours des voisins, les risques locatifs, le chômage immobilier, toutes explosions et autres accessoires d'usage.
- responsabilité civile immeuble.
- accidents de travail (=assurance "Loi"), courant les préposés à l'entretien de l'immeuble.
- responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés et ceux causés par l'utilisation de l'ascenseur, y compris la responsabilité civile dans le chef des copropriétaires.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes lesquelles seront remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances. Ils s'obligent de signer tous actes nécessaires à cet effet.

A défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Chacun des copropriétaires aura droit à une copie des polices d'assurances.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur auprès des Assurances Générales. Elles devront être reprises, à chaque vente, par l'acquéreur.

11/11
.../...

Toutes assurances communes autres que celles stipulées ci-dessus seront également traitées par le même compagnie. Les copropriétaires avertiront le cas échéant le gérant de l'augmentation ou de la diminution des risques couverts.

Art. 47. - Prime à charge d'un seul.

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 raison personnelle à un des copropriétaires cette surprime sera à la charge exclusive de celui pour qui elle est expressément due.

Art. 48. - Sinistres - Encaissements.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le ^{syndic} en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière, la présente clause ne pouvant leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

ix-huitième
rôle

Art. 49. - Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

- a. - Si le sinistre est partiel: le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs quotités, dans les parties communes.
- b. - Si le sinistre est total: l'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les 3/4 des millièmes). En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le paiement complet des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des

droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement 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 ceux qui auraient voté contre la reconstruction seraient 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 désiraient pas acquérir) à ceux des copropriétaires qu'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 Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront également applicables.

Même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

L'indemnité d'assurances, ainsi que le produit de la licitation éventuelle du terrain seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives.

Art. 50. - Assurances particulières.

a. - Si les embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appartiendra de les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance éventuelle des frais de reconstruction se rapportant spécialement à ces embellissements.

b. - 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 contracter, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire. Ils en disposeront en pleine propriété et librement.

CHAPITRE V. - Règlement d'ordre intérieur.

Art. 51. - Portée - Modifications.

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 à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial, dénommé "Livre de Gérance" tenu par le gérant et qui contiendra, d'une même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et toutes modifications ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée.

Ce livre de gérance devra être communiqué immédiatement par le gérant à tous les intéressés (copropriétaires, locataires, ou ayants droit) et à leur première demande.

En cas d'aliénation ou de location d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène ou donne en location devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble constitue subrogation dans les droits et obligations résultant des décisions consignées dans ce "Livre de Gérance".

Section 1. - Entretien.

Art. 52. - Peinture - Entretien.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps, volets, portes extérieures etc... devront être faite en une fois et par un même artisan, aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble ils devront être effectués pour chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale.

Art. 53. - Ramonage des cheminées.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an et de préférence par un ramoneur juré. Ils devront pourvoir en justificatif au gérant. Les cheminées qui sont communes seront ramonées une fois l'an à frais communs. Les trappes des cheminées à feux ouverts seront tenus fermés lorsque ces feux ne sont pas allumés.

Section 2. - A s p e c t.

Art. 54. - Divers. - Interdictions.

- 1/ Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons et terrasses ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger ou autres objets.
- 2/ Il est interdit de sécher du linge aux fenêtres ou balcons.
- 3/ Si l'on met des rideaux aux fenêtres en façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.
- 4/ Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.
- 5/ La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.
- 6/ Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants, et ses sujets et de ses fournisseurs à ces égards.
- 7/ Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quelque ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, secouers, motos, voitures d'enfants, trottinettes, jouets etc...
- 8/ Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers terrasses et balcons, aucun travail ménager tel que brossage, séchage et battage de tapis, carpettes literies, habits, cirage de chaussures etc...
- 9/ Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés.
- 10/ Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Les raccords du gaz doivent être rigides et métalliques.

Art. 55. - Animaux domestiques: tolérance.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, de garder dans l'immeuble, soit un chien, soit un chat, soit des ciseaux, à l'exception de perroquets. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était source de nuisance ou trouble par bruit; odeur ou autrement, l'assemblée générale statuant pourra retirer, à la simple majorité, la tolérance pour l'animal cause de trouble. Si le propriétaire de l'animal en question ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification de la décision de l'assemblée.

Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la simple majorité des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

De toute façon, les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auront causés.

Section 3. - Moralité - Tranquillité.

Art. 56. - Obligations de bienséance.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter 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 à leur service, de leurs locataires et des visiteurs.

Les domestiques ne pourront pas recevoir de visite dans leurs chambres.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi modéré d'instruments de musique, postes de T.S.F., de télévision et pick-up est autorisé.

Toutefois, les occupants seront formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode pas les autres occupants de l'immeuble, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Les pianos sont défendus. 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 ne troublent pas la bonne réception radiophonique ou de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers: cirouses mécaniques, frigos, mixer, etc...

Dans l'immeuble même, il ne peut y avoir d'autres moteurs que ceux qui actionnent l'ascenseur.

.../...

Vingtième rôle

Art. 57. - Transmission des obligations.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble pourgeusement et honnêtement, conformément aux prescriptions du présent règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter. En cas d'infraction grave dûment constatée, le propriétaire ou bailleur sera tenu, sur décision prise par l'assemblée générale à la majorité des voix de poursuivre à ses frais la résiliation du bail, sous peine d'être tenu responsable de tous dommages et intérêts, solidairement avec son locataire.

Art. 58. - Exclusivité d'occupation.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble. Elles ne pourront être occupés que par des occupants d'appartements dans l'immeuble ou des personnes à leur service. Il peut être procédé entre copropriétaires à des ventes et échanges de caves. Les garages ne pourront être vendus ni loués à des personnes étrangères à l'immeuble.

Section 4. - Destination des lieux.

Art. 59. - Professions tolérées.

Tous les appartements sont destinés à être habités résidentiellement.

Sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, l'exercice d'une profession libérale telle que médecin, avocat, officier ministériel, pourra être autorisé.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble. Les appartements pourront être loués "meublés". Il est strictement défendu de diviser l'appartement en chambres garnies. L'infraction à cette règle autorise le gérant à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les formes et délais légaux.

Art. 60. - Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ou dans les escaliers, hall d'entrée et dégagements.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée particulière de l'appartement - ou tout juste à côté d'elle - une plaque de modèle et de dimensions autorisés par l'assemblée générale et indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée de l'immeuble ou dans le porche - à un endroit prescrit par l'assemblée - il sera permis d'apposer une plaque de modèle désigné par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer les noms et profession de l'occupant. Ces inscriptions seront d'un modèle convenu par l'assemblée.

Dans l'entrée chacun disposera d'une seule boîte aux lettres. Sur cette boîte peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme prescrit par l'assemblée.

Art. 61. - Divers.

Vingt et unième
rôle

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

Des consignes sévères seront données par les occupants lors de leurs aménagements et déménagements aux firmes spécialisées pour qu'elles ne dégradent pas les parties communes.

Les intéressés signaleront au syndic, par écrit, les dégradations existant antérieurement au passage des déménageurs aux locaux et accessoires communs. Faute de se conformer à cette stipulation les occupants entrants ou sortants pourront être rendus responsable des dégradations constatées par le syndic après le passage des déménageurs.

Section 5. - Dispositions générales.

Art. 62. - Principe.

Toutes difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, seront soumises à l'arbitrage de l'assemblée générale saisie du différend en degré de conciliation.

Si un accord se réalise, il en sera dressé procès-verbal.

Si le désaccord subsiste, le litige sera soumis à un arbitre conformément à la clause compromissoire inscrite à l'acte de base.

Art 63. - Règlement de copropriété: conservation et diffusion.

Le présent règlement général de copropriété demeurera annexé au rang des minutes de Maître Georges Bols, Notaire à Knokke sur Mer.

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

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble. Ou bien, il sera à tout le moins, fait mention dans ces actes, qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui engagent à les respecter étant subrogés de plein droit dans les droits et obligations qui en résultent.

Art 64. - Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie de l'immeuble, les parties devront faire mention de l'adresse attributée de juridiction dans le ressort du tribunal de Bruges, faute de quoi ce domicile sera de plein droit être situé dans l'immeuble même, logé de la concierge.

Signé "de verietus" par les comparants et sous Mandat pour être annexé à un acte de base de date 28 mars 1960

Suivent les signatures.

Gebocht negenentwintig bladen geen versendingen te Knokke R. en B. de 4 april 1960 boek 3 blad 73 vak 15 Ontvangen honderd frank. De Ontvanger, getekent: Willaert.

POUR EXPEDITION COPIÉE.

avec la ra-
de vingt
s.