

*Gollion*



STUDIE

VAN

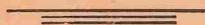
Meester MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT



M.R.

D. 4:346

L'an mil neuf cent soixante six, le 22 JUN

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

A comparu :

Monsieur Charles Lucien CASTIEN, commerçant, né à Gand, le trois septembre mil neuf cent trente, époux conventionnellement séparé de biens de Madame Francine HOSTEN, suivant contrat de mariage reçu par le notaire soussigné, le vingt cinq février mil neuf cent soixante, domicilié à Gand, Grand'Place de la Calandre, numéro 5.

Cieaprès dénommé "LE COMPARANT".

Le comparant est propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir, sise à Westende, Westende Bainsdélimitée par l'avenue des Portiques, l'avenue des Invalides de Guerre et l'avenue des Aigles, ayant une superficie selon titre de treize cent trente sept mètres carrés quarante trois décimètres carrés, connue au cadastre sous la section A numéros 1-T/32 et 1-Y/32 et partie des numéros 1-D/23 et 1-U/46.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Les parcelles connues sous la section A numéro 1-T/32 et partie du numéro 1-D/23 pour une superficie de mille trente sept mètres carrés quarante trois décimètres carrés appartiennent au comparant pour l'avoir acquis de Monsieur Joseph Muyle desinateur à Westende, en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné, le dix huit décembre mil neuf cent soixante quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le quatre février suivant, volume 4.497 numéro 2.

Monsieur Joseph Muyle en était propriétaire par acquisition de Madame Henriette Muysshondt, épouse conventionnellement séparée de biens de Monsieur John Shaw, en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné, le quatorze août mil neuf cent soixante quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le neuf septembre suivant, volume 4.452 numéro 6.

Ce bien appartenait à Madame Shaw-Muysgondt, comme faisant partie d'un bien de plus grande contenance qui lui a été attribuée par acte de liquidation partage du ministère du maître Joseph Libbrecht, notaire à Gand, en date du vingt six juin mil neuf cent quarante sept, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le vingt quatre octobre suivant, volume 3.192 numéro 5.

Le dit acte contenait liquidation partage entre Madame Marie Louise Muyshondt, épouse de Monsieur Herry à Melle, Madame Henriette Muyshondt, prénommée, et mademoiselle Josette Muyshondt à Gand, des biens dépendant de la communauté ayant existé entre leurs père et mère Monsieur Henri Muyshondt et Madame Emilie Conard à Gand et de la succession de chacun d'eux.

Ce bien dépendait de la communauté comme faisant partie d'un bien de plus grande contenance du fait de l'acquisition qui en a été faite par Monsieur Henri Muyshondt, prénommé a. pour la parcelle cadastrée sous partie du numéro 1-D/32 de la société immobilière de Westedde à Westande, aux termes d'un acte de vente de maître Albert Bauwens, notaire à Bruxelles le vingt deux juin mil neuf cent vingt deux, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix sept juillet suivant, volume 1.857 numéro 5.

b. pour la parcelle cadastrée sous le numéro 1-T/32 de Monsieur Gaston Beirlaen, suivant acte reçu par Maître Joseph Libbrecht à Gand, en date du dix sept décembre mil neuf cent vingt trois, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix sept janvier suivant, volume 1.955 numéro 5.

Les parcelles connues sous la section A numéro 1-Y/32 et partie du numéro 1-U/46 appartiennent au comparant pour les avoir acquises de Madame Maria Leroux, veuve de Monsieur Zéphir Paris à Etterbeek, et Madame Jacqueline Paris, épouse de Monsieur André Brausch à Etterbeek, en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné, le seize décembre mil neuf cent soixante cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le quatorze janvier suivant, volume 4.594 numéro 11.

Les dites partelles appartenait à Monsieur et Madame Zéphir Paris-Leroux pour les avoir acquis avec d'autres de Madame Gabrielle Bouquié, veuve de Monsieur Stanislas Leveque à Bruxelles en vertu d'un acte reçu par le notaire Muylle à Saint Josse ten Noode, le trois avril mil neuf cent quarante deux, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le neuf mai suivant, volume 2.974 numéro 28.

Monsieur Zéphir Paris est décédé à Ixelles, le vingt et un novembre mil neuf cent quarante cinq, laissant comme seule et unique héritière sa fille Madame Jacqueline Paris qui recueillait l'entièreté de la succession sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son épouse survivante Madame Maria Leroux, en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante six.

Madame Gabrielle Bouquié en était propriétaire :

- partie pour l'avoir acquis de Monsieur Gaston Beirlaer à Schaerbeek en vertu d'un acte reçu par Maître Ectors, notaire à Bruxelles, le vingt cinq avril mil neuf cent douze, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le quatre mai suivant volume 1.518 numéro 13.

- partie pour l'avoir acquis envers la société anonyme Westende Plage, en vertu d'un acte reçu par le notaire Albert Bauwens à Bruxelles, le trois juillet mil neuf cent vingt cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le vingt quatre juillet suivant, volume 2.052 numéro 16.

Le comparant se propose de construire sur le dit terrain une résidence dont les appartements, studios et garages (privatifs) sont destinés à faire l'objet d'un droit de propriété privative et exclusive et dont les choses ou parties affectées à l'usage commun des diverses propriétés seront communes et appartiendront en co propriété et indivision forcée à tous les propriétaires et ce pour la fraction indiquée ci-après.

Le dite résidence sera subdivisée en :

un ensemble de garages

un ensemble d'appartements et studios qui sera dénommé r  
RESIDENCE LE GALION (étant à l'angle de l'avenue des Portiques  
et de l'avenue des Invalides de Guerre)

un ensemble d'appartements et studios qui sera dénommée  
RESIDENCE LA FREGATE ( à l'angle de l'avenue des Invalides  
de Guerre et de l'avenue des Aigles

un ensemble d'appartements et de studios qui sera dénommé  
RESIDENCE LA CARAVELLE ( donnant sur l'avenue des Aigles)

Le comparant a l'intention de vendre les diverses propriétés soit en cours de construction, soit achevés.

Dans une unité de conception et de réalisation, le comparant construira ou fera construire par les personnes à désigner par lui, tant les parties ou choses communes que les parties privatives et ce soit pour son compte, soit pour compte des acquéreurs d'une fraction de terrain ou d'une propriété en construction ou d'une propriété à construire.

Pour autant que besoin, chaque acquéreur en sa qualité de co propriétaire du terrain devra renoncer au droit d'accession pouvant exister en sa faveur pour autant que le dit droit porte sur les parties privatives de la résidence, exception faite des parties privatives dont il s'est réservé la propriété à titre d'accession.

Ceci étant exposé :

Le comparant nous demande acte :

- de sa volonté de soumettre dès à présent la résidence à construire au régime spécial prévue par l'article cinq cent septante sept bis du code civil, il s'ensuit qu'à partir de la première vente ou cession, la résidence en question sera divisée en d'une part des choses privées faisant l'objet d'un droit de propriété privative et exclusive et d'autre part des choses ou parties communes faisant l'objet d'un droit de co propriété et indivision forcée.

- du règlement ci-après, qu'il a établi en vue de déterminer les droits et obligations de tous les propriétaires lequel règlement fera la loi commune à laquelle tous les propriétaires devront se conformer tant actuellement que dans l'avenir et que devront également observer leurs successeurs à tous titres indivisiblement tenus.

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

Ceci étant exposé, le comparant nous déclara avoir réigigé comme suit :

LE CAHIER DE CO PROPRIETE ET STATUT IMMOBILIER.

EXPOSE GENERAL.  
-----

Article un :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante sept bis, paragraphe un du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) le comparant a établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, la destination et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

Article deux :

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

Article trois :

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

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

=====

Article quatre : Surface et délimitation de la propriété.

Le terrain en indivision couvre une superficie selon titre de mille trois cent trente sept mètres carrés quarante trois décimètres carrés.

Le terrain est connu au cadastre sous la section A numéros 1-T/32 et 1-Y/32 et partie des numéros 1-D/23 et 1-U/46.

Les tenants et aboutissants sont :

du nord : l'avenue des Invalides de Guerre  
de l'est : l'avenue des Portiques  
du sud : Madame Henriette Muysshondt, épouse Shaw et Monsieur Joseph Gunst à Westende et  
de l'ouest : l'avenue des Aigles.

La superficie du terrain en indivision n'est pas garantie la différence en plus ou en moins qui pourrait exister avec la mesure réelle fut elle-même de plus d'un vingtième fera profit ou perte pour les co propriétaires

Article cinq : Composition de l'immeuble.

Selon les plans la résidence comportera :

- un ensemble de garages s'étendant au niveau sous-sols au rez de chaussée et à l'entresol.
- à partir du premier étage trois blocs ou ailes dénommés respectivement Résidence Le Galion, résidence La Fregate et résidence La Caravelle.

Les privatifs du complexe sont :

- l'ensemble des garages comporte :  
aux sous-sols : trente deux garages  
au rez de chaussée : trente et un garages et un local.  
à l'entresol : vingt trois garages et un local.

- la résidence Le Galion comporte :

- au premier, deuxième, troisième et quatrième étage : à chacun des dits niveaux deux appartements et neuf studios.
- au cinquième étage : un appartement et sept studios

- La résidence Le Fregate comporte :

au premier, deuxième, troisième et quatrième étage : à chacun des dits niveaux : trois appartements.  
au cinquième étage : deux appartements.

- La résidence La Caravelle comporte :

au premier étage : deux appartements et deux studios.  
au deuxième, troisième et quatrième étage : à chacun des dits niveaux : deux appartements et trois studios.  
au cinquième étage : deux appartements et deux studios.

En outre la résidence comportera un étage technique construit en recul par rapport au cinquième étage; Comme il sera dit ci-après le comparant se réserve le droit de préciser ultérieurement en qui consisteront les privatifs en question auquel il sera attribué une quote part de co propriété forfaitaire .

En résumé les privatifs de la résidence sont :

quatre vingt six garages, et deux locaux.  
Résidence Le Galion : neuf appartements et quarante trois studios.  
Résidence La Fregate : quatorze appartements  
Résidence La Caravelle treize studios et dix appartements.

Le tout sous réserve des privatifs de l'étage technique dont question ci dessus.

Comme il résulte de ce qui précède l'immeuble comporte  
un niveau sous-sols  
le rez de chaussée  
un niveau dénommé entresol  
quatre étages  
un cinquième étage construit en recul  
et enfin l'étage technique.

La composition de chaque privatif figure aux plans ci-joints et sera décrit plus amplement dans les actes de vente ou de cession.

Outre les privatifs énoncés ci dessus, le complexe comporte des choses ou parties communes comme : les entrées, les dégagements, paliers, couloirs à tous les niveaux, les escaliers et cages d'escaliers, les ascenseurs avec leur cage et cabine, les passages, les rampes d'accès, les cours de manoeuvre, etcaetera.

Les choses ou parties communes sont des locaux ou places ou services qui par leur nature ou usage sont destinés au service de plusieurs privatifs.

Font également partie des choses communes :

- les réduits au rez de chaussée servant à remiser les vélos et voitures d'enfants
- les locaux réservés à l'emplacement des compteurs tant particuliers que communs.
- le local connu comme chaufferie, et servant à l'emplacement de l'installation de chauffage central.
- la conciergerie à l'entresol.

#### Article six : numérotage.

Les garages sont numérotés d'une façon continue de un à quatre vingt six. Les numéros un à trente deux se situent aux sous-sols ; du trentetrois au soixante trois au rez de chaussée et de soixante quatre à quatre vingt six à l'entresol.

Les appartements et studios sont numérotés par aile ou par bloc.

#### Résidence LE GALION.

Le numérotage se fait de gauche à droite et d'une façon continue toujours dans la supposition qu'on se place sur la voie publique en regardant l'immeuble en question. Ainsi l'appartement numéro un est situé à l'avenue des Portiques extrême gauche ; l'appartement numéro quatre forme l'angle de l'avenue des Portiques et de l'avenue des Invalides de Guerre, le studio numéro huit donne à l'avenue des Invalides de Guerre les studios numéros neuf, dix et onze donnent sur la cour intérieure ; l'appartement numéro douze est situé au deuxième étage au dessus de l'appartement numéro un, etcaetera.

#### Residence La Peregate

Ici également l'immatriculation se fait d'une façon continue de gauche à droite ; l'appartement numéro un donne à l'avenue des Invalides de Guerre, l'appartement numéro deux est formé à l'angle de la dite avenue et de l'avenue des Aigles, l'appartement numéro trois donne à l'avenue des Aigles, l'appartement numéro quatre est au deuxième étage au dessus de l'appartement numéro un etcaetera.

## Résidence La Caravelle

Tous les privatifs donnent sur l'avenue des Aigles; ici également l'immatriculation se fait de gauche à droite ; l'appartement numéro un est attenant à la résidence La Fregate, l'appartement numéro quatre se situe à l'extrême droite , l'appartement numéro cinq se situe au deuxième étage au dessus de l'appartement numéro un et caetera.

Les privatifs de l'étage technique seront subdivisés dans l'acte de vente qui en fera d'ailleurs l'immatriculation.

### Article sept : Plans.

Les parties privées et les parties communes du complexe sont décrites plus amplement sur les plans ci-joints, dressés par l'architecte Emmanuel Gerard à Ostende.

Les dits plans seront présentés à la formalité de l'enregistrement en annexe des présentes après avoir été signés Ne Varietur par le comparant et Nous Notaire.

Les dits plans sont :

- le plan donnant la description des sous-sols et du rez de chaussée.
- un plan donnant la description de l'entresol
- un plan donnant la description des étages type, étant le premier le deuxième, troisième et quatrième
- un plan modificatif quant au premier étage de la résidence La Caravelle.
- un plan donnant la description du cinquième étage
- un plan donnant un projet de répartition quant au privatifs de l'étage technique
- un plan donnant les façades du complexe.

Les dits plans forment un ensemble avec le présent acte et le tout doit s'interpréter et se lire les uns en fonction des autres.

Une tolérance de cinq pour cent dans les dimensions des places est acceptée par l'acquéreur entre les côtes figurant sur plans et les côtes relevées sur place.

Article huit : Conditions spéciales, réserves et servitudes.

1. Il est toujours permis :

- a. de modifier la distribution intérieure des propriétés.
- b. de réunir en une seule propriété deux privatifs ou plusieurs se trouvant au même niveau.
- c. d'incorporer une ou plusieurs pièces d'une propriété privée à la propriété voisine au même niveau.

Dans ces cas, la totalité des quotes parts dans les parties communes des propriétés ainsi modifiées restera inchangée, mais les quotes parts respectives de chaque propriété ainsi modifiée seront diminuées ou majorées de commun accord entre parties et ce en tenant compte de la superficie modifiée.

d. après avoir effectué les modifications autorisées ci dessus d'en revenir à la conception première qui est celle figurant aux plans, ou à toutes autres conceptions compatibles avec la technique du bâtiment et susceptibles de respecter la paisible jouissance à laquelle ont droit tous les occupants de la résidence.

Tous les travaux devront être exécutés selon les règles de l'art de bâtir et en évitant le plus possible de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

2. Si les modifications ci dessus comportent un changement ou transformation à des parties communes les plans devront être soumis à l'approbation de l'assemblée générale qui pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. En tous cas les intéressés devront respecter les prescriptions de l'article quinze ci-après.

3. Le comparant aura le droit d'apporter les modifications aux plans qui pourront être réclamées par les autorités compétentes ou par les régies fournissant l'eau, le gaz et l'électricité, celles nécessaires pour observer les règles de l'art de bâtir, ou destinées d'après l'avis de l'architecte de l'immeuble à améliorer les parties communes ou l'efficacité des appareillages communs et enfin celles que le comparant jugerait nécessaire ou utiles en cours de constructions conformément aux conceptions du comparant qui est seul juge en la matière. Tous les travaux devront être exécutés selon les règles de l'art de bâtir.

4. Seul le comparant a le droit de scinder une propriété en plusieurs privatifs.

5. Le comparant se réserve le droit au prix de la cession de la mitoyenneté des murs et façades.

Il a seul le droit de procéder au mesurage, à l'estimation de tout ou partie des dits murs, de recevoir le prix de cession et d'en donner quittance.

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

Les co propriétaires s'engagent à prêter gratuitement leur concours nécessaire pour opérer les cessions.

6. Les privatifs du cinquième étage ainsi que ceux de l'étage technique sont construits en recul. La jouissance exclusive des terrasses ainsi formées est réservée aux privatifs devant lesquels ces terrasses se situent et ce à titre de servitude et de droit réel. Tous frais d'entretien et de réparation des dites terrasses restent à charge de la collectivité de la même façon que les autres toitures, sauf le recours des copropriétaires en cas d'abus de droits.

7. La jouissance exclusive de la zone non aedificandi et des trottoirs éventuels est réservée aux privatifs du rez de chaussée et ce chaque fois pour la fraction se situant en regard de chaque privatif en question, et ce à titre de servitude et de droit réel à charge de supporter tous frais d'entretien.

Il en sera de même si un ou plusieurs privatifs en question reçoivent une destination commerciale dans quel cas il sera même autorisé d'y construire un terrasse couverte ou non ou un étalage ou exposition, le tout évidemment à ses frais, risques et périls. La présente réserve ne dispense pas d'obtenir les autorisations nécessaires de la part des autorités compétentes.

8. Le passage au rez de chaussée, les rampes et cours de manoeuvre servent uniquement à accéder aux garages : Il est défendu de! d'y déposer quoique ce soit pouvant gêner ou rendre plus difficile l'accès en question.

A titre exemplatif, il est strictement défendu d'y stationner ou parquer des voitures, d'employer ces lieux pour des jeux, l'exercice de sports ou de réunions quelconques, d'y procéder à des ventes etcaetera.

Le comparant ou l'assemblée générale peut désigner un emplacement réservé au nettoyage des voitures, sans que cependant l'accès aux garages peut être rendu plus difficile

Les propriétaires ou usagers des garages devront se conformer aux prescriptions établis ci-après.

9. Le comparant se réserve le droit pour faire communiquer ultérieurement la résidence objet du présent acte, avec une ou plusieurs autres résidences attenantes et ce aux niveaux sous-sols, au niveau rez de chaussée et au niveau de l'entresol.

Si le comparant fait usage du droit ainsi réservé, il supportera le coût des travaux qui s'imposent pour réaliser les dites communications.

Si la résidence communique ainsi aux dits niveaux, les garages ou parkings ou remises des résidences attenantes auront droit d'accéder par les passages, les rampes et les cours de manoeuvre pour rejoindre ainsi la voie publique. Les choses et parties de la présente résidence sont ainsi grevées de servitudes de passage nécessaire pour voitures et piétons en faveur des dites autres résidences et leurs privatifs et ce perpétuellement et sans indemnité. Si les communications en question se créent le comparant aura le droit d'en déterminer les modalités. Les frais d'entretien et de réparation des parties ainsi grevées seront supportés par tous les privatifs qui en ont la jouissance et ce au prorata d'une part par garage ou parking.

10. Comme dit ci dessus le comparant construira au dessus du cinquième étage un étage technique qui est en recul par rapport au dit cinquième étage. Les privatifs du dit niveau représenteront ensemble la fraction de co propriété déterminée ci après ; Cette fraction de copropriété est déterminée forfaitairement ; le comparant se réserve de scinder les privatifs du dit étage et de répartir la fraction de co propriété entre les différents privatifs qu'il créera au dit niveau.

#### 11. Concerne les garages.

- Les garages ne peuvent changer de destination. ils doivent servir uniquement à y garer une voiture de maître à l'exclusion de toute voiture de location. Il est autorisé d'y remiser un bateau de plaisance ou du mobilier.

- Le comparant se réserve expressément le droit de modifier la destination des garages comme il sera dit ci-après et de céder le dit droit à des tiers.

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

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

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

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

12. Les co propriétaires reconnaissent savoir que la résidence, objet des présentes, est gérée par les stipulations du cahier des charges de mil neuf cent cinquante quatre, dressé par le conseil d'administration de la société générale SOCIETE GENERALE FONCIERE ET INDUSTRIELLE déposé au rang des minutes du notaire Muller-Vanisterbeek à Bruxelles suivant acte du onze janvier mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le dix huit janvier mil neuf cent cinquante quatre, volume 3.575 numéro 14. cahier des charges dont les copropriétaires déclarent avoir parfaite connaissance et s'obliger comme de droit à leur pleine et entière exécution.

13. Le comparant n'aura nullement besoin du consentement des autres propriétaires pour exécuter les modifications prévues au présent article huit, même si les dites modifications comportent des changements aux choses communes de la résidence.

14. Chacun des privatifs de la résidence sera vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être grevé ou avantage, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux et sans que cette énonciation puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il ne justifierait par titre régulier et non prescrit.

C H A P I T R E   D E U X   :   S T A T U T   D E   L ' I M M E U B L E .

S E C T I O N   U N   :   C O P R O P R I E T E   E N D I V I S E   E T   P R O P R I E T E   P R I V A T I V E .

Article neuf :

La résidence comporte des parties privatives dont le propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les propriétaires pour la fraction déterminée ci-après.

Les appartements, studios, garages et locaux seront dénommés "propriétés privées ou privatifs".

Article dix : Ventilation des choses communes.

Chaque privatif possède à titre d'accessoire une fraction dans les choses ou parties communes.

Les parties communes sont divisées en DIX MILLE/DIX MILLIEMES réparties comme suit :

1'Ensemble des garages

Chaque garage quinze/dix millièmes soit au total	
douze cent nonante/dix millièmes	1.290/10.000 ièmes
chaque local : cinq/dix millièmes soit au total	
dix/dix millièmes	10/10.000 ièmes

la résidence Le Galion.

premier étage :

l'appartement numéro un : cent cinquante/dix millièmes	150/10.000 ièmes
le studio numéro deux : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
le studio numéro trois : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
l'appartement numéro quatre : cent et vingt dix millièmes	120/10.000 ièmes
le studio numéro cinq : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
le studio numéro six : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes

le studio numero sept : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
le studio numéro huit : nonante/dix millièmes	90/10.000 ièmes
le studio numéro neuf : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
le studio numéro dix : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
le studio numéro onze : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes

deuxième étage :

l'appartement numéro douze : cent cinquante/dix millièmes	150/10.000 ièmes
le studio numéro treize : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
le studio numéro quatorze : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
l'appartement numéro quinze : cent et vingt/dix millièmes	120/10.000 ièmes
le studio numéro seize : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
le studio numéro dix sept/ quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
le studio numéro dix huit : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
le studio numéro dix neuf : nonante/dix millièmes	90/10.000 ièmes
le studio numéro vingt : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro vingt et un : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro vingt deux : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes

troisième étage :

appartement numéro vingt trois : cent cinquante/dix millièmes	150/10.000 ièmes
studio numéro vingt quatre : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
studio numéro vingt cinq : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
appartement numéro vingt six : cent et vingt/dix millièmes	120/10.000 ièmes
studio numéro vingt sept : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
studio numéro vingt huit : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
studio numéro vingt neuf : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes

studio numéro trente : nonante/dix millièmes	90/10.000 ièmes
studio numéro trente et un : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro trente deux : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro trente trois : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes

quatrième étage :

appartement numéro trente quatre : cent cinquante/ dix millièmes	150/10.000 ièmes
studio numéro trente cinq : quatre vingt/ dix millièmes	80/10.000 ièmes
studio numéro trente six : quatre vingt/ dix millièmes	80/10.000 ièmes
appartement numéro trente sept : cent et vingt/ dix millièmes	120/10.000 ièmes
studio numéro trente huit : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
studio numéro trente neuf : quatre vingt/ dix millièmes	80/10.000 ièmes
studio numéro quarante : quatre vingt/dix millièmes	80/10.000 ièmes
studio numéro quarante et un : nonante/dix millièmes	90/10.000 ièmes
studio numéro quarante deux : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro quarante trois : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro quarante quatre : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes

cinquième étage :

appartement numéro quarante cinq : cent et trente/ dix millièmes	130/10.000 ièmes
studio numéro quarante six : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro quarante sept : quatre vingt cinq/ dix millièmes	85/10.000 ièmes
studio numéro quarante huit : septante cinq/ dix millièmes	75/10.800 ièmes
studio numéro quarante neuf : quatre vingt cinq dix millièmes	85/10.000 ièmes
studio numéro cinquante : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro cinquante et un : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro cinquante deux : cinquante cinq/ dix millièmes	55/10.000 ièmes

Résidence La Fregate.

premier étage

appartement numéro un : cent cinquante/ dix millièmes	150/10.000 ièmes
appartement numéro deux : cent cinquante cinq/ dix millièmes	155/10.000 ièmes
appartement numéro trois : cent et vingt/ dix millièmes	120/10.000 ièmes

deuxième étage :

appartement numéro quatre:cent cinquante/ dix millièmes	150/10.000 ièmes
appartement numéro cinq : cent cinquante cinq/ dix millièmes	155/10.000 ièmes
appartement numéro six : cent et vingt/dix millièmes	120/10.000 ièmes

troisième étage :

appartement numéro sept : cent cinquante/ dix millièmes	150/10.000 ièmes
appartement numéro huit : cent cinquante cinq/ dix millièmes	155/10.000 ièmes
appartement numéro neuf : cent et vingt/ dix millièmes	120/10.000 ièmes

quatrième étage :

appartement numéro dix : cent cinquante/ dix millièmes	150/10.000 ièmes
appartement numéro onze : cent cinquante cinq/ dix millièmes	155/10.000 ièmes
appartement numéro douze : cent et vingt/ dix millièmes	120/10.000 ièmes

cinquième étage :

appartement numéro treize : cent /dix millièmes	100/10.000 ièmes
appartement numéro quatorze : cent soixante / dix millièmes	160/10.000 ièmes

Résidence La Caravelle.

premier étage :

l'appartement numéro un : cent et vingt/ dix millièmes	120/10.000 ièmes
le studio numéro deux : nonante/dix millièmes	90/10.000 ièmes
studio numéro trois : cent/dix millièmes	100/10.000 ièmes
l'appartement numéro quatre : cent trente cinq/ dix millièmes	135/10.000 ièmes

deuxième étage :

l'appartement numéro cinq : cent et vingt/dix millièmes	120/10.000 ièmes
studio numéro six : septante/dix millièmes	70/10.000 ièmes
studio numéro sept : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro huit : septante/dix millièmes	70/10.000 ièmes
appartement numéro neuf : cent trente cinq/dix millièmes	135/10.000 ièmes

troisième étage :

appartement numéro dix : cent et vingt/ dix millièmes	120/10.000 ièmes
studio numéro onze : septante/dix millièmes	70/10.000 ièmes
studio numéro douze : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro treize : septante/dix millièmes	70/10.000 ièmes
appartement numéro quatorze : cent trente cinq/ dix millièmes	135/10.000 ièmes

quatrième étage :

appartement numéro quinze : cent et vingt/ dix millièmes	120/10.000 ièmes
studio numéro seize : septante/dix millièmes	70/10.000 ièmes
studio numéro dix sept : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro dix huit : septante/dix millièmes	70/10.000 ièmes
appartement numéro dix neuf : cent trente cinq dix millièmes	135/10.000 ièmes

cinquième étage :

appartement numéro vingt : cent/dix millièmes	100/10.000 ièmes
studio numéro vingt et un : cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
studio numéro vingt deux/cinquante cinq/dix millièmes	55/10.000 ièmes
appartement numéro vingt trois : cent vingt cinq/dix millièmes	125/10.000 ièmes

L'ÉTAGE TECHNIQUE.

=====

trois cent et quinze /dix millièmes	315/10.000 ièmes
-------------------------------------	------------------

Total : DIX MILLE /DIX MILLIEMES	10.000/10.000 ièmes
----------------------------------	---------------------

=====

Comme dit ci dessus, la répartition des choses communes entre les propriétés privées au même niveau sera changée, si en application de l'article huit une partie d'une propriété privée est incorporée dans la propriété voisine et ce en tenant compte de la superficie ainsi modifiée.

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

Article onze : Choses communes.

Les parties ou choses communes de l'immeuble sont :

- le terrain comme décrit ci dessus
- l'ossature en béton, les façades
- les fondations, les gros murs, les murs portants, les piliers.
- les toitures avec leurs corniches et descentes
- les raccordements aux distributions d'eau, de gaz et d'électricité, jusqu'au compteur particulier
- les escaliers et cages d'escaliers, les rampes, les paliers et dégagements, ainsi que leurs système d'éclairage avec tous accessoires.
- les ascenseurs et cages d'ascenseur, leurs mécanismes et tous accessoires
- les installations de chauffage central collectif jusqu'à l'entrée du privatif.
- les locaux figurant comme locaux communs aux plans ci-joints comme par exemple les locaux réservés au concierge, les locaux réservés aux compteurs, les locaux réservés à remiser les vélos et voitures d'enfants, la chaufferie etcaetera.
- les entrées et halls d'entrée, les rampes d'accès et cours de manoeuvre, etcaetera.

L'énonciation qui précède est énonciative et non limitative.

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

Article douze : propriétés privées.

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

- a. le revêtement de marche (parquets, planchers, dallages et caetera)
- b. les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs enduits et revêtements.
- c. la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les propriétés.
- d. les fenêtres avec leurs volets et persiennes et leur gardes corps.
- e. les portes palières ou les portes ou volets d'accès avec les accessoires.
- f. toutes les canalisations intérieures de la propriété, si elles ne servent qu'à l'usage de la propriété, le prolongement dans les parties communes de ces canalisations jusque et y compris le compteur.
- g. les installations sanitaires, les éviers, les placards les armoires, les penderies etcaetera.
- h. les plafonds attachés aux solives ou hourdis.
- i. la boîte aux lettres à l'entrée.
- j. les balcons ou terrasses.
- k. éventuellement les tuyauteries horizontales des installations de chauffage central collectif depuis leur départ de la colonne principale jusqu'à l'arrivée à la colonne de retour, ainsi que les radiateurs, les vannes, le circulateur, le compteur des calories, le thermostat de chambre etcaetera, le tout affectée à l'usage particulier d'une propriété privée.

En un mot est propriété privée, tout ce qui se trouve à l'intérieur des propriétés privées et qui est à l'usage exclusive de leur propriétaire ou occupant ainsi que les accessoires se trouvant en dehors des propriétés privées, mais à leur usage exclusif par exemple :

- les sonneries aux portes d'entrée des propriétés privées.
- les plaques indicatrices des noms et professions des occupants
- les compteurs particuliers d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage.

Article treize : abrogé.

Article quatorze : droits réels.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénés, 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 établis sur une propriété privée grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article quinze :

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

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

Tous les dégâts, détériorations et dommages qui pourraient résulter de ces travaux seront à charge exclusive de celui qui les fait exécuter et il sera obligé de tout remettre en état.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leur propriété privée aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant :

Article seize :

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix représentées à l'assemblée et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires de l'architecte seront à charge de celui qui fait exécuter les travaux. Rien de ce qui

concerne le style ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit des choses privées, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale des co propriétaires intéressés prise à l'unanimité des votants. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des propriétés privées, des fenêtres balcons gardes corps, persiennes, volets et de toutes autres parties visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture.

SECTION DEUX : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.  
-----

Article dix sept :

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

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

Article dix huit :

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

Jusqu'à la première assemblée générale, la fonction sera exercée d'office par le comparant ou la personne à désigner par lui.

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

Article dix neuf :

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

Article vingt :

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

Article vingt et un :

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

Article vingt deux :

Le gérant présente au moins une fois par an à chaque propriétaire ou usager le compte détaillé des sommes dont ces derniers sont redevables à raison des dépenses communes et il encaisse les dites sommes. Ence qui concerne les consommations le décompte peut être présenté tous les mois. En tous cas le règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Une provision sera remise au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale. Jusqu'à la première assemblée générale et pour la mise en marche de l'immeuble le comparant ou la personne indiquée par lui comme gérant provisoire fixe le montant de la provision à payer par les co propriétaires.

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

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

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

Article vingt trois : Recouvrement forcée des frais communs.

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

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

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

b. A assigner le défaillant en paiement desommes dues.

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

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

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

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

Article vingt quatre :

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

SECTION TROIS : DES ASSEMBLÉE GENERALES.  
-----

Article vingt cinq :

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

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

Article vingt six :

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

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

Article vingt sept :

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

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

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours

l'assemblée serait valablement convoquée par un des co propriétaires.

Article vingt huit :

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou remise aux propriétaires contre état émargé par eux.

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

Article vingt neuf :

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

Article trente :

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

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

Nul ne peut représenter un co propriétaire, sauf le gérant ou un co propriétaire ayant mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

La présente restriction n'est pas applicable pour le comparant qui peut déléguer une personne de son choix, même non co propriétaire.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans les cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait à appartenir soit à des co propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nus proprié-----

taires , tous devront être convoqués, mais ils devront désigner un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article trente et un :

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

Article trente deux : Quorum.

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

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

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

Article trente trois : majorité.

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

Article trente quatre :

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

Article trente cinq :

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

Article trente six :

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

SECTION QUATRE : DES CHARGES COMMUNES ET LEUR RÉPARTITION.  
-----

Les charges communes sont de façon générale les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des choses ou parties en indivision, les frais et consommations des installations communes, les frais d'administration, les frais d'achat et d'entretien du mobilier commun, les indemnités dues par la co propriété constituée en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des co propriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

Sont également à charge de la collectivité et constituent des charges communes, les travaux de peinture extérieure des chassis, portes palières, les travaux de peinture des gardes corps, barres d'appui, volets, persiennes, et tout ce qui concerne l'aspect de l'immeuble même s'il s'agit des choses privées.

REPARTITION : REGLE GENERALE.  
=====

Chaque propriétaire contribue personnellement et proportionnellement aux parts qu'il possède dans les parties communes aux charges communes y compris les frais de peinture des choses privées dont le coût incombe à la collectivité comme dit ci dessus.

## EXCEPTIONS.

1. Tous frais de nettoyage, d'entretien, - y compris peinture éventuelle- de réparation, d'éclairage et d'assurances concernant les rampes, accès et cours de manoeuvre des garages sont à charge de l'ensemble des garages et des deux locaux sans intervention des autres privatifs. Il en est de même des frais de peinture des volets ou portes des garages et de l'assurance des garages mêmes, ici cependant sans intervention des locaux.

Pour le surplus les garages et locaux ne devront pas intervenir dans les charges communes sauf dans les frais concernant les fondations, les gros murs, les toitures, la reconstruction de l'édifice détruit et le salaire du gérant.

Le tout sous réserve de ce qui est dit ci dessus quant aux frais d'entretien et de nettoyage des trottoirs et quant à l'intervention d'autres garages qui jouiraient d'une servitude de passage.

2. Les frais de nettoyage, d'entretien, - y compris peinture et décorations- de réparation, et d'éclairage concernant la porte d'entrée, l'entrée, le hall, les escaliers-cages d'escaliers, les paliers et couloirs etcaetera, seront supportés par les studios et appartements et ce par bloc ou aile en tenant compte du groupement de privatifs qui forment respectivement la résidence Le Galion, la résidence La Dregate et la résidence La Caravelle.

Il en est de même des frais d'ascenseurs qui se répartiront également par aile ou bloc.

Par frais d'ascenseur il faut comprendre non seulement les frais de consommation et la location éventuelle d'un compteur mais également les frais d'entretien de réparation et de transformation et de renouvellement des installations ou de leurs accessoires et les polices d'assurance s'y rapportant.

Si un privatif de l'étage technique est accessible par les escaliers et ascenseurs de deux blocs différents le dit privatif participera aux frais dans les deux groupes mais alors seulement pour la moitié de la fraction de co propriété.

Pour autant que les frais sont supportés par certains privatifs, il est évident que seul leurs propriétaires composeront l'assemblée générale compétente à l'exclusion des propriétaires qui n'auront pas à intervenir dans la dépense.

Les dépenses effectuées par le gérant provisoire seront présentées et arrêtées au plus tard lors de la première assemblée générale. Les dits dépenses et frais seront dus par les propriétaires selon la formule de répartition ci dessus et ce indépendamment de la date de leur acquisition pour autant qu'elle soit antérieure à la date de la dite assemblée générale.

A. E N T R E T I E N            E T            R E P A R A T I O N S.  
=====

Article trente sept :

Les travaux d'entretien et de peinture des choses communes ainsi que des choses privées dont les frais sont à charge de la collectivité se feront aux époques fixées par l'assemblée générale des co propriétaires et sous la surveillance du gérant.

Article trente huit : Réparations.

Tous les travaux de réparations sont répartis en trois catégories.

a. 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 gérant aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

b. Réparations indispensables mais non urgentes.

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

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

Ces travaux et réparations de pourront être décidés qu'à une majorité de trois quarts des voix présentes ou représentées.

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

Article trente neuf :

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

Article quarante :

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées ainsi que les ventilations des chaffebains éventuels toutes les fois qu'il sera nécessaire. Une fois par an, le gérant fera procéder au ramonage aux frais de la collettivité , mais après avoir avisé les propriétaires de la date du ramonage.

B. I M P O T S.  
-----

Article quarante et un :

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

C. ASSURANCE.

Article quarante deux :

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

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

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

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

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

Toutes les primes feront partie des charges communes remboursables comme dit ci dessus/

Le règlement éventuellement affiché dans l'ascenseur est obligatoire pour tous les usagers. L'ascenseur est interdit aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés. Chacun répond à cet égard de la tenue de ses visiteurs, locataires, préposés ou fournisseurs.

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

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

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

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

Article quarante trois :

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

Article quarante quatre :

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

b. Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est insuffisante pourront contracter une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes 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 quarante cinq :

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

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

Article quarante six :

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 toutes les co propriétaires, proportionnellement à leurs quotités. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux co propriétaires au prorata de leurs parts.

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

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

A défaut d'accord entre parties le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut par le président du Tribunal de Première Instance de l'Arrondissement du lieu de la situation du bien sur requête de la partie la plus diligente .

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

D. R e s p o n s a b i l i t e   c i v i l e   e t  
=====

a u t r e s   c h a r g e s .  
=====

Article quarante sept:

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

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

SECTION CINQ : DESTINATION DES LOCAUX

=====

Article quarante huit :

1. Il ne pourra être exercé dans les appartements et studios aucun commerce d'une matière quelconque nécessitant un stock de marchandise ou un étalage . Cependant les lieux pourront être affectés à l'usage d'une profession libérale à l'exception de professeurs de gymnastique, de musique ou de danse donnant des leçons dans les propriétés privées.

2. Les garages servent à garer une voiture automobile de maître, des motos au autres voitures ou à remiser un bateau de plaisance . Ils peuvent également servir à remiser des meubles ou des provisions à condition qu'ils appartiennent à un propriétaire ou usager d'un privatif de la résidence.

Les conducteurs de voitures ne pourront employer leurs avertisseurs dans l'immeuble ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.

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

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

3. Le comparant se réserve le droit de changer la destination des garages et d'en faire des habitations ou même des établissements commerciaux et ce soit par garage soit en les groupant Il a le droit de céder à des tiers l'avantage de la présente réserve.

Si les privatifs du rez de chaussée reçoivent une destination commerciale, il sera permis d'y exploiter tous commerces à l'exception de boucherie, poissonnerie, toréfaction et lavoir public.

Vu cette destination commerciale éventuelle les règles suivantes sont applicables :

a. contrairement à l'article seize, le propriétaire peut adapter les façades du rez de chaussée aux exigences commerciales.

Des enseignes et de la publicité même lumineuses pourront être apporté aux étaϑlages et aux façades jusqu'au niveau inférieur du premier étage.

b. contrairement à l'article cinquante quatre il est permis de faire de la publicité même lumineuse

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

Article quarante neuf :

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

SECTION UN : ORDRE INTERIEUR.  
-----

Article cinquante :

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

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

Il est défendu de pendre du linge aux façades ou balcons ou de faire quoi que ce soit pouvant déparer l'aspect de l'immeuble.

Article cinquante et un :

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

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

Article cinquante deux :

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

S'il est fait usage de mazout pour les besoins du ménage le réservoir sera placé à l'endroit et aux conditions fixées par le gérant.

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

Article cinquante trois :

L'assemblée générale peut obliger les co propriétaires de munir les fenêtres de garnitures convenables et en déterminer le modèle? Elle peut également défendre de pendre des voiles.

Article cinquante quatre :

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble et aucune inscription sauf celle indiquant qu'une propriété privée est à vendre ou à louer, ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieures ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière des propriétés privées une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de la propriété.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme, à ce qui sera décidé par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant les jours et heures de visites et le numéro de la propriété.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres : sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite, l'assemblée générale pourra en déterminer le modèle.

Article cinquante cinq :

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes, sauf le mazout et autres combustibles liquides. Les cendres, détritiques et autres déchets, doivent être versés dans les gaines et poubelles à ce destinées. Il est défendu de verser dans les vides poubelles des cendres chaudes ou tout objet pouvant obstruer les gaines ni des bouteilles ou débris de verre.

Article cinquante six :

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

SECTION DEUX : MORALITE ET TRANQUILLITE.  
-----

Article cinquante sept :

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

Les co propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins.

L'emploi de moteurs électriques est cependant autorisé pour le fonctionnement d'appareils de ménage et pour le chauffage.

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

L'usage de la T.S.F. de la télévision et de tout autre instrument de musique sera réglée de façon à ne pas incommoder les occupants des autres appartements; à partir de onze heures du soir à sept heures du matin, toute musique et tous bruits quelconques sont défendus. Un piano sera toujours muni d'un feutre pour marcher en sourdine. Une machine à écrire sera du type silencieux et posé sur un feutre.

Les propriétaires ou les occupants sont tenus de se conformer en général pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement aux usages établis dans les maisons bien tenues.

### CONCIERGE.

La concierge sera désignée par le gérant. Sa rémunération sera fixée par le gérant en accord avec l'assemblée générale.

Elle sera engagée et payée au mois par les soins du gérant qui pourra la congédier après en avoir référé à l'assemblée générale.

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

Elle devra notamment :

- a. tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble.
- b. évacuer les ordures ménagères.
- c. recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- d. fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir.
- e. faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux la suivant les indications qui lui seront données.
- f. surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
- g. en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

La concierge sera logée et éclairée dans les locaux prévus à cet effet aux frais communs, ces locaux sont à l'usage exclusif de la concierge. La concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier la concierge si l'assemblée générale le décide.

A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

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

Il est formellement défendu à la concierge ou son conjoint éventuel ou à des membres de sa famille habitant avec elle de s'occuper d'affaires immobilières comme gestion, location ou vente de privatifs etcaetera, sous peine de congédiement immédiat.

SECTION TROIS : CHARGES COMMUNES ET PARTICULIERES.  
-----

Article cinquante huit :

Les frais de raccordement au réseau des téléphones sont entièrement à charge des propriétaires ou locataires qui prennent un abonnement. Si l'installation des postes privées nécessite le placement de fils téléphoniques le long des parties communes de l'immeuble, le projet de l'installation devra être soumis préalablement au gérant et être approuvé par lui.

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

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

CHAPITRE QUATRE : GENERALITES.  
-----

Article cinquante neuf :

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

Article soixante :

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

Au cas où le différent ne serait pas aplani 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 Juge de Paix du lieu de la situation du bien à moins d'accord sur le choix. Cet arbitre agira en amiable compositeur et sera dispensé des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.

Article soixante et un :

Les co propriétaires seront censés parfaitement connaître:

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

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties feront faire élection de domicile attributif de juridiction à la résidence dans leur propriété privée.

Si le présent acte est traduit, la traduction n'aura que la valeur d'un renseignement ; en cas de contradiction entre les deux textes, seul le texte de l'acte notarié sera valable.

CERTIFICAT D'IDENTITE.  
-----

Le notaire soussigné certifie l'identité des parties sur le vu des pièces exigées par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Nieuport.

Date comme ci dessus.

Et lecture faite, les parties représentées comme dit ci dessus ont signé cet acte avec Nous Notaire.

BEW n<sup>o</sup> 3856 Overgeschreven ~~ten~~  
~~ingeschreven~~  
kantore van grondpanden te Nieuport  
den 13-7-66  
boek 4647 n<sup>o</sup> 8 en ambtshalve  
ingeschreven boek n<sup>o</sup> .....  
Ontvangen



STUDIE  
VAN  
M<sup>ter</sup> MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN  
NOTARIS

TE  
NIEUWPOORT

De 22 juin 19 66

LE CAHIER DE CO PROPRIETE ET  
STATUT IMMOBILIER DU COMPLEX  
SIS ET SITUE A WESTENDE-WESTEN-  
DE BAINS ET COMPOSE DE :

" UN ENSEMBLE DE GARAGES "

" LA RESIDENCE LE GALION "

" LA RESIDENCE LA FREGATE "

" LA RESIDENCE LA CARAVELLE "

-:-:-:-:-

Inschrijving te vernieuwen voor de