

N° 514
november 1961.
DE BASE :
LE GRIMALDI"

L'an MIL NEUF CENT SOIXANTE ET UN.
Le vingt sept novembre.
Par devant nous, maître VALERIEN VERHEECKE, notaire
à la résidence de Knokke.

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité limitée
"IMMOLIT", ayant son siège social à Knokke, avenue Joseph
Nellens, 5 - Constituée par acte avénu devant le notaire
Verheecke, soussigné, en date du dix neuf décembre mil
neuf cent soixante, dont les statuts ont été publiés aux
annexes du Moniteur Belge, en date du neuf janvier mil
neuf cent soixante et un, sous le numéro 502 - Registre
du Commerce de Bruges, numéro 34.039.

Ici représentée par Monsieur Sylvain Adhémar MORBEE,
accountant, demeurant à Knokke, avenue Joseph Nellens, 5,
seul gérant, agissant en vertu des articles neuf et dix
des statuts sociaux.

Laquelle société de personnes à responsabilité limi-
tée, représentée comme dit, préalablement à l'acte de base
objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1. Qu'elle est propriétaire d'une parcelle de terrain
(ayant été l'emplacement des villas "Les Hironnelles",
"Les Naiades", "Mon Rêve", et "Joyeux Soleil"), sise et
située à Knokke, Albert Plage, au coin de la digue de mer
et de l'avenue des Hironnelles, actuellement y cadastrée,
dans la section A, numéros 164, 165, 166 et 167, pour une
contenance de quatre cent cinquante huit mètres carrés,
tenant ou ayant tenu du nord à la digue de mer, de l'est
à l'avenue des Hironnelles, du sud à Guillaume De Cleer-
Deraere à Mestkerke, et de l'ouest à Joseph Delens à Lede.

Appartenant à la société de personnes à responsa-
bilité limitée "Immolit" pour l'avoir acquis avec vieilles
constructions, envers Mademoiselle Jeanne Debry, sans pro-
fession, demeurant à Verviers, aux termes d'un acte reçu
par le notaire Mostaert à Verviers à l'intervention de son
confrère le notaire Verheecke, soussigné, en date du pre-
mier février mil neuf cent soixante et un, transcrit au
premier bureau des hypothèques à Bruges, le dix-sept avril
suivant, volume 72, numéro 12.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Tallon à
Geet-Betz, le vingt et un octobre mil neuf cent vingt cinq
transcrit au bureau des hypothèques à Bruges le vingt et
un octobre suivant, Monsieur Cléonis Debry, père de Made-
moiselle Jeanne Debry, prénommée, avait acquis le terrain
prédecrit, et y faisait ériger les quatre villas précitées

Monsieur Cléonis Debry est décédé à Saint Trond,
le trente et un juillet mil neuf cent cinquante cinq, et
aux termes de son testament olographe en date du vingt-
huit juillet mil neuf cent quarante huit à Verviers, dépo-

mier rôle.

sé au rang des minutes du notaire Hubert Mostaert à Verviers, le vingt deux août mil neuf cent cinquante cinq, il a légué à sa fille Jeanne Debry, prénommée, entr'autres le terrain prédécrit avec ses constructions.

Aux termes de l'acte de délivrance du même notaire Mostaert, du trente septembre mil neuf cent cinquante cinq, Monsieur Gustave Debry et Mademoiselle Jeanne Debry seuls héritiers de feu Monsieur Cléon Debry, se sont réciproquement mis en possession et en jouissance des biens leur légués.

2. Qu'elle a conçu le projet d'édifier sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples, dénommé "RESIDENCE LE GRIMALDI".

Qu'elle a confié la réalisation des plans à Monsieur Joseph Vandermore, architecte-urbaniste à Asselmes. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents en matière de bâtisse.

3. Que désirant opérer la division horizontale de la propriété, la comparante, représentée comme dit, a décidé de placer l'immeuble à construire "Résidence Le Grimaldi", sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

A C T E D E B A S E .

Cet exposé fait, la société de personnes à responsabilité limitée "Immolit", représentée comme dit, nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble à construire "Résidence Le Grimaldi", dont il s'agit, sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577-bis du Code Civil.

Il a été établi un "Règlement général de copropriété" dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1. Le statut de l'immeuble à ériger, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble à ériger. Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modification que dans les conditions qu'il détermine. Ce statut sera du reste opposable à tous, par la transcription à la conservation des hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble à construire et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à ériger; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

La comparante, représentée comme dit, nous a ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants :

- Le plan collectif, contenant : les façades, le rez-de-chaussée, le bel étage, les étages, les sous-sols, le toit, la coupe, la situation et l'implantation, et les égouts de l'immeuble.

- Le règlement général de copropriété.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble à ériger "Résidence Le Grimaldi". Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents signés par le gérant de la dite ~~société~~ société de personnes à responsabilité limitée "Immolit", demeureront ci-annexés, après avoir été signé "ne varietur" par le comparant, agissant comme dit, et le notaire. Ils seront enregistrés en même temps que les présentes, et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Monsieur Morbée, agissant comme dit, reconnaît que les signatures et paraphe qui y sont apposés, émanent bien de lui. Il confirme et réitère pour autant que de besoin, toutes les conventions, clauses et conditions, plans et dessins contenus dans les dits documents, avec rétroactivité à compter de leur date, voulant qu'au moyen des présentes, ces documents par lui déposés, acquièrent tous les effets d'un acte authentique, et qu'il en soit délivré toutes grosses, expéditions et extraits nécessaires.

DECLARATION DE SUBDIVISION DE L'IMMEUBLE.

La comparante, représentée comme dit, déclare opérer la division de l'immeuble à construire par appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès ce moment les appartements et autres locaux privatifs en fonds distincts, susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des appartements et locaux privatifs comporte :

A. Une partie en propriété privée et exclusive.

B. Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble à ériger, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou local privatif,

me rôle.

comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive, et les quotités des parties communes, qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millèmes, elles sont en copropriété et indivision forcées.

Les appartements et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte de base, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs, formant l'intégralité de l'immeuble à construire.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société de personnes à responsabilité limitée "Immolit", précitée, se réserve le droit réel de mitoyenneté, portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

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

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

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

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

ANALYSE DES PLANS.

Le complexe dont question ci-dessus sera formé comme suit :

50
X 880255



I. AUX SOUS-SOLS.

A. Parties communes :

Escalier, cage d'escalier, cage d'ascenseur ; divers dégagements vers les locaux privatifs ; deux vides poubelles ; chaufferie avec séchoir ; l'emplacement pour les tanks à mazout.

B. Parties privatives :

Quatorze caves, numérotées "Pr-1 à Pr 14", attribuées aux appartements numérotés 1 à 14 des divers étages, respectivement teintées en vert clair, carmin, noir, pourpre, orange, brun, bleu clair, jaune, rayée de vert, rayée de pourpre, rayée de jaune, rayée de bleu, rayée de rouge, et rayée de brun.

Trois caves numérotées "Pr.Mag.1", "Pr.Mag.2" et "Pr.Mag.3" respectivement teintées en bleu, vert et rouge, attribuées respectivement aux magasins I, II et III du rez-de-chaussée et ci-après décrits.

C. Observation.

Les caves sont destinées à dépendre des appartements et magasins. Une cave ou provision ne comporte pas de quantités dans les parties communes distinctes des quantités des parties communes accessoires de l'appartement ou magasin, dont la cave ou la provision constitue une dépendance.

II. REZ-DE-CHAUSSEE.

A. Parties communes :

Escalier, cage d'escalier, cage d'ascenseur.

Hall, sas et les divers dégagements vers les parties privatives et conciergerie, l'emplacement pour les divers compteurs, l'emplacement pour les vélos et voitures d'enfants, aéra.

La conciergerie comprend : living, deux chambres à coucher, douche, W.C. et cour.

B. Parties privatives :

I. UN MAGASIN, portant le numéro I, teinté en bleu au plan du rez-de-chaussée, situé au coin de la digue de mer et de l'avenue des Hirondelles, se composant

a) en propriété privative et exclusive, le magasin proprement dit avec cage d'escalier et escalier menant à la provision "Pr.Mag.I" des sous-sols

b) en copropriété et indivision forcée TRENTE/MILLIEMES de toutes les choses communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- II. UN MAGASIN, portant le numéro II, teinté en vert au plan du rez-de-chaussée, situé à la digue de mer, se composant
- a) en propriété privative et exclusive, du magasin proprement dit avec cage d'escalier et escalier menant à la provision "Pr.Mag.II" des sous-sols
 - b) en copropriété et indivision forcée, TRINTE/MILLIEMES de toutes les choses communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- III. UN MAGASIN, portant le numéro III, teinté en rouge au plan des sous-sols, situé à l'avenue des Hirondelles, se composant
- a) en propriété privative et exclusive du magasin proprement dit avec living, cuisine, vestiaire et WC
 - b) en copropriété et indivision forcée, VINGT/MILLIEMES de toutes les choses communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

III. BEL ETAGE.

A. Parties communes :

Escalier et cage d'escalier, cage d'ascenseur, hall et sept aeras.

B. Parties privatives :

1. UN APPARTEMENT portant le numéro 1, teinté en brun au plan du bel étage, situé au coin de la digue de mer et de l'avenue des Hirondelles, se composant
 - en propriété privative et exclusive : hall avec dégagement, living, cuisine, quatre chambres à coucher, douche, W.C. et salle de bains,
 - en copropriété et indivision forcée, CINQUANTE CINQ/MILLIEMES de toutes les choses communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.
2. UN APPARTEMENT portant le numéro 2, teinté en pourpre au plan du bel étage, situé à la digue de mer, se composant
 - en propriété privative et exclusive : hall, dégagement, vestiaire, WC, living, cuisine avec balcon sur aéra, douche, salle de bains, et quatre chambres à coucher dont une avec balcon
 - en copropriété et indivision forcée, les CINQUANTE CINQ/MILLIEMES de toutes les choses communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

IV. AU PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME, CINQUIEME et SIXIEME ETAGE.

A. Parties communes :

Au niveau de chaque étage : escalier avec cage d'escalier, hall, cage d'ascenseur, et sept aeras.

B. Parties privatives :

Au niveau de chaque étage :

1. UN APPARTEMENT portant le numéro 3, 5, 7, 9, 11 et 13, teinté en bleu au plan des étages, et situé au coin de la digue de mer et de l'avenue des Hirondelles, se composant de

a) en propriété privative et exclusive : hall, dégagement avec placard, W.C., douche, living avec terrasse, cuisine, quatre chambres à coucher et salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée ayant chacun SEPTANTE/MILLIEMES dans toutes les choses communes parmi lesquelles le terrain prédécrit, soit ensemble quatre cent et vingt/millièmes.

2. UN APPARTEMENT portant le numéro 4, 6, 8, 10 et 12 et 14, teinté en vert au plan des étages, situé à la digue de mer, et se composant de

a) en propriété privative et exclusive : hall avec vestiaire, dégagement avec placard, salle de bains, quatre chambres à coucher dont une avec balcon, cuisine avec balcon sur aéra, living avec terrasse, et W.C. et douche.

b) en copropriété et indivision forcée ayant chacun SOIXANTE CINQ/MILLIEMES dans toutes les choses communes parmi lesquelles le terrain prédécrit, soit ensemble trois cent nante/millièmes.

V. TOIT.

Parties communes :

Le toit même avec cabine d'ascenseur, ascenseur et sa machinerie.

TOTAL DES MILLIEMES EGAL A L'UNITE : MILLE/MILLIEMES.

A S C E N S E U R.

L'assurance, l'entretien, les réparations et les frais de fonctionnement et de renouvellement de l'ascenseur de même que la consommation d'électricité des moteurs actionnant l'ascenseur, et branchés sur un compteur spécial, se répartiront comme suit :

- les magasins I, II et III du rez-de-chaussée, chacun dix/millièmes, soit ensemble trente/millièmes, ici 30/1.000
- les appartements 1 et 2 du bel étage, chacun cinquante/millièmes, soit ensemble cent/millièmes, 100/1.000

Dep. nr 9912. - Overgeschreven te Brugge, Hyp. l., de elf december 1961, boek 166, nr 7 Ontvangen 2.579 Fr. De Bewaarder (get) J. Elinck.

- les appartements 3 et 4 du premier étage, chacun soixante/millièmes, soit ensemble cent et vingt/millièmes 120/1.00
 - les appartements 5 et 6 du deuxième étage, chacun soixante cinq/millièmes soit ensemble cent et trente/millièmes 130/1.00
 - les appartements 7 et 8 du troisième étage, chacun septante/millièmes, soit ensemble cent quarante/millièmes, 140/1.00
 - les appartements 9 et 10 du quatrième étage, chacun septante cinq/millièmes, soit ensemble cent cinquante/millièmes 150/1.00
 - les appartements 11 et 12 du cinquième étage, chacun quatre vingt/millièmes, soit ensemble cent soixante/millièmes, 160/1.00
 - les appartements 13 et 14 du sixième étage, chacun quatre vingt cinq/millièmes, soit ensemble cent septante/millièmes, 170/1.00
- Total : mille/millièmes, 1.000/1.00

SERVITUDES.

Outre les servitudes créées au profit et à charge de tous et de chacun des biens privatifs, dont l'immeuble constitué, par suite de sa division horizontale, la comparante, représentée comme dit, déclare que le terrain précité est assujéti aux conditions spéciales insérées dans ses titres acquisitifs antérieurs, et notamment de la société anonyme "Knokke Duinbergen Extensions" ci-dessus, pour autant qu'elles soient encore de rigueur.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile dans l'immeuble "Résidence Le Grimaldi" à Knokke

DONT ACTE.

Fait et passé à Knokke.

Et lecture faite, le comparant, comme il agit et signé avec le notaire.

rouvé la ratu-
d'un mot nul.

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature: J. Elinck]

Geboekt in Bladen in Verzendingen
te Knokke R. en D., de 29 november 1961
Boek 27, blad 53, vak 6
Ontvangen : *[Handwritten]*
De Ontvanger, *[Handwritten]*
M. De V... *[Handwritten]*

1021
FAIRE
E E C K E S
K A N K E
K K K E
1021
1021

pour l'exécution des présentes il est fait état de
de domicile dans l'immeuble "Résidence de Grimaldi"
Knoke

Et lecture faite, le comparant, comme il est
signé avec le notaire.

Les appartements 1 et 2 du premier étage, chacun contenant deux chambres, sont affectés à la destination de logements permanents et sont destinés à être affectés à la destination de logements permanents.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

de la
Les appartements 1 et 2 du premier étage, chacun contenant deux chambres, sont affectés à la destination de logements permanents et sont destinés à être affectés à la destination de logements permanents.

"RESIDENCE LE GRIMALDI", à KNOKKE,

Total : 120

coin de la digue de mer et de l'avenue de Hironde

La société anonyme "Knoke Distributions" a dans ses titres acquiescés à la destination de logements permanents et sont destinés à être affectés à la destination de logements permanents.

--- 0 0 0 ---

FAIT ET PASSE A KNOKKE.

Et lecture faite, le comparant, comme il est

signé avec le notaire.

b
e
'
o
e
s
d
e

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

destiné à régir l'immeuble en copropriété, dénommé

"RESIDENCE GRIMALDI"

sis à Knokke, au coin de la digue de mer et de l'avenue
des Hironnelles (Albert Plage)

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Définition et Portée.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577b
paragraphe 1 du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf
cent vingt ~~sept~~ quatre) les copropriétaires ont établi
ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, réglant tout ce
qui concerne la division de la propriété, sa conservation,
son entretien, et éventuellement sa reconstruction.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en
résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les
copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et
futurs.

Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des co-
propriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la
transcription au bureau des hypothèques de la situation de
l'immeuble.

Article 2. - Règlement d'ordre 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.

Ce règlement n'est pas de statut réel. Il est suscep-
tible de modifications dans les conditions qu'il indique.
Les modifications au règlement d'ordre intérieur ne sont
pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées
par les aliénateurs de droits de propriété ou de jouissan-
ce sur une partie de l'immeuble, à leurs bénéficiaires ou
contractants.

Article 3. - Règlement de copropriété.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre
intérieur, forment ensemble le "Règlement général de co-
propriété" ou "Statut immobilier". Celui-ci oblige tous
titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété
forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et
leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce
soit.


NOTAIRE
HEECKE
NOTARIS
NOKKE

ier rôle.



Toutes les dispositions du règlement de copropriété qui seraient contraires à celles de l'acte de base, sont réputées non écrites.

Sont par exemple 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.

Article 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 copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les parties privatives sont dénommées "appartements" et magasins". Ce terme englobe les appartements et magasins proprement dits, ~~les caves et de façon générales tous les locaux considérés~~ les caves et de façon générales tous les locaux considérés comme privatif.

Article 5.- Division des parties communes.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes indivis (1000/1000) 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.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute circonstance, 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.

Article 6. - Parties communes - Composition.

Les choses communes à l'immeuble 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 qui sont déclarées telles par la loi ou les usages et notamment :



NOTAIRE
RHEECKE
NOTARIS
KNOCKE

ème rôle.

[Handwritten signature]

1. Le sol de l'immeuble dans toute son étendue.
2. Les aeras.
3. Les canalisations générales d'eau, de gaz, d'électricité, et celles des eaux usées dans toutes les parties de celles-ci qui desservent à la fois plusieurs appartements.
4. Le branchement d'égoûts.
5. Les fondations du bâtiment.
6. Les gros murs des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui, balconnets, persiennes et volets et leurs accessoires, qui seront propriété privée), avec les bandeaux, balcons etc... et autres ornements extérieurs qui en dépendent.
7. Les murs mitoyens et séparatif.
8. Les murs de réfend.
9. L'armature en béton (piliers, poutres, etc...)
10. Les poutres et solives des planchers et le hourdis de ceux-ci.
11. La charpente et la toiture.
12. Les entrées de l'immeuble, vestibule et portes d'entrées avec appareils d'éclairage, leurs garnitures, revêtements, peintures, enduits, etc... Les portes d'accès au sous-sol, les escaliers, les fenêtres, paliers et couloirs et corridors. Les appareils d'éclairage des escaliers et les emplacements qu'ils occupent avec tous les appareils et accessoires, les armoires cache-compteurs ou cache-tuyaux, les portes d'entrée des appartements en ce qui concerne l'entretien des surfaces et accessoires en série et, en général, toutes les parties afférentes au service des étages. Les escaliers de descente des sous-sols et leurs couloirs, les portes d'accès à ces différentes parties, l'escalier d'accès à la toiture de l'immeuble au sixième étage.
- ~~13. La rampe d'accès vers les emplacements de voitures en sous-sol et les aires de manœuvre.~~
14. La loge de la concierge et ses dépendances (voir plans).
15. Les locaux destinés aux vide-ordures, aux vélos, voitures d'enfants, compteurs d'eau, de gaz, électricité.
16. Les trottoirs.
17. Les ascenseurs complets avec leur machinerie.
18. Les puits d'air, les prises d'air, les conduits de ventilation, les vide-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 appartement ou local privé.

19. Les ouvre-portes, les menuiseries et les appareils d'éclairage des parties communes, les parlophones, les antennes T.V. et radio, les sonneries extérieures aux portes d'entrée de l'immeuble.
20. Les conduits de fumée (conduits, souches et têtes 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 considéré comme des 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'est d'ailleurs pas limitative, mais exemplative. En cas de doute, il y aura présomption de communauté.

Le différend pouvant surgir, sera tranché par un architecte spécialisé dans les immeubles à appartements, assisté d'un juriste versé en cette matière. Ils seront nommés par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Les décisions de ces deux experts seront obligatoirement imposées à 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.

N.B. Il est entendu que les terrasses de l'immeuble aussi bien celles qui sont en retrait que celles à l'arrière sont choses communes.

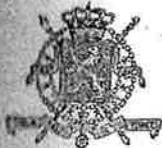
Si elles sont accessibles, la jouissance privative et exclusive en est réservée à charge d'entretien, à l'appartement qui y donne accès.

Les parties communes ne seront pas teintées aux plans annexés à l'acte de base.

Article 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. Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble tel qu'il est dit au chapitre "Assurances".

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



NOTAIRE
VERHEECKE
NOTARIS
KNOKKE

Troisième rôle.

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, une indemnité égale au dixième de la valeur de l'appartement du contrevenant.

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

Article 8. - Définition et énumération des parties constitutives exclusives et particulières.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de sa propriété privative (à l'exclusion des parties communes) et notamment :

1. Les planchers, le parquet, carrelages ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui sont partie commune.
2. Les cloisons intérieures non portantes avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs châssis, vitres, volets extérieurs, garde-corps, appuis, balconets et terrasses, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et caves.
3. Les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives.
4. Toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, W.C. privés, baignoires, douches, etc...)
5. Les menuiseries et quincailleries ;
6. Les installations sanitaires.
7. Le plafond attaché aux hourdis des locaux supérieurs formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des murs et plafonds.
8. Les installations du parlophone et de l'ouvre porte
9. Les radiateurs et appareils de chauffage et leur robinetterie, qui pourraient exister, les caves privatives avec leurs portes, etc...

Et, en général, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et leurs dépendances et qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif, comme par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, du chauffage etc...

Les colonnes séparatives entre les appartements et autres locaux privatifs sont mitoyennes entre les propriétaires voisins. Chaque appartement dispose en outre à titre privatif (sous réserve de la partie de ces installations qui est commune) :

- d'une boîte aux lettres dans le hall d'entrée commune
- d'un parlophone, d'un ouvre porte et d'une sonnerie à la porte de l'appartement ;
- d'une installation de vide-ordures ;
- d'un tubage pour raccordement au téléphone.

La présente énumération est énonciative et non limitative .

Article 9. - Particularité de la jouissance.

Transformations, division, annexions, échanges

a. Parties privatives proprement dites.

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

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

3. Il est cependant interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au point 4.

4. Il est interdit à tout propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements sauf ce qui est prévu ci-avant.

5. Il est permis de réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements superposés, à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes, ni entraîner leur altération.

Il devra en être nécessairement référé à l'architecte de l'immeuble, qui devra s'opposer aux travaux projetés, s'ils sont de nature à nuire en quoi que ce soit, à la nature ou au bon maintien des choses communes.

6. Après avoir réuni, agrandi ou diminué une partie privative de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive sans qu'il puisse y avoir jamais plus de propriétés privatives que celles qui sont indiquées au plan ci-annexé.

7. Sauf pour ce qui est prévu ci-dessus, les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des 3/4 des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires de ce dernier de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui les fait exécuter, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux, et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

8. Chaque propriétaire de parties privatives pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les parties privatives dont il est propriétaire, avec les immeubles contigus étrangers à l'immeuble divisé, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

9. Les caves n'ont pas de quotités distinctes dans les parties communes. Elles constituent une dépendance privée du principal. Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique, soumis à la transaction. Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre copropriétaire, la cave rattaché à titre privatif à sa propriété.

Article 10.- Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie générale de l'immeuble - même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements - ne pourra être modifié sauf par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 de la totalité des voix de l'immeuble et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.

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

Article 11.- Volets, persiennes, T.S.F., T.V., téléphone.

Les propriétaires pourront placer des volets, des persiennes ou autres dispositifs de protection, tels que marquises. Ils devront cependant être d'un modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront également établir des postes récepteurs privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion et de télévision. Toutefois ils devront en user suivant le règlement de police, et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.



NOTAIRE
HEECKE
NOTARIS
NOKKE

ême rôle.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois jamais emprunter sur la façade-avant de l'immeuble.

Les propriétaires devront obligatoirement faire usage des antennes collectives pour T.V. ou T.S.F., ainsi que des tubes spéciaux pour le téléphone qui seront posés dans l'immeuble, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

CHAPITRE III. - ASSEMBLEES GENERALES.

Article 12.- Définition.

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

Article 13. - Validité de constitution de l'assemblée gén.

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

Elle ne peut toutefois délibérer valablement qu'en conformité aux dispositions prévues par l'article 23 ci-après. Ces conditions remplies, l'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 14. - Assemblées ordinaires et extraordinaires.

L'assemblée générale ordinaire ou statutaire se tient d'office chaque année dans la commune de Knokke, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou par celui qui en exerce les fonctions. Ces jours, heure et lieu sont constants d'année en année, sauf indication contraire de la part du syndic, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits ci-après.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président du conseil de gérance ou du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins 1/3 des parties communes.

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

Section 2. - Convocations.

Article 15.- Délais.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins, et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste.

La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

Cette nouvelle assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représenté, sauf dans le cas où une majorité spéciale est requise (voir art. 25).

Article 16. - Ordre du jour.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent 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 décision ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

Le point libellé "DIVERS" ne pourra concerner que des points 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 syndic, en temps utile, pour qu'elle puisse figurer dans la lettre de convocation.

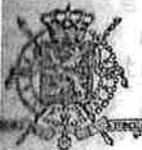
Section 3. - Composition de l'assemblée.

Article 17. - Mandat.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble quel que soit le nombre de millièmes, possédé par chacun d'eux.

Le syndic sera convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, si le syndic avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs 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 stipuler expressément si elle est générale, ou si elle ne concerne que certaines délibérations nommément désignées. A défaut de quoi, le mandat sera réputé inexis-



NOTAIRE
R. HEECKE
NOTARIS
NOKKE

lème rôle.

tant vis-à-vis des autres copropriétaires. La procuration donnée au mandataire devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est cependant permis à un époux de représenter d'office un conjoint copropriétaire, sans mandat spécial.

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 indignes, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit - soit à un usufruitier ou à un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives.

Toutefois, ils devront élire un seul d'entre eux pour les représenter avec voix délibérative. Ce mandataire votera pour le compte de la collectivité. La procuration dont ce mandataire ou 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 4. - Conseil de gérance, Présidence.

Article 18. - Bureau.

L'assemblée générale forme en son sein son bureau pour le temps qu'elle détermine. Le bureau est composé du président et d'un commissaire aux comptes. Ce bureau porte le nom de conseil de gérance. Le conseil de gérance est élu à la simple majorité des voix. Ses membres peuvent être réélus.

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.

Article 19. - Liste de présence.

Les copropriétaires ou leur représentant signent, en entrant en séance, une liste de présence indiquant le nombre de quotités ou millièmes qu'il possèdent dans l'immeuble. Cette liste est certifiée conforme par le président de la réunion et par le syndic.

Section 5. - Délibérations.

Article 20. - Validité des délibérations, Quorum.

Pour que les délibérations soient valables, l'assem-

blée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de 500/1000mes des parties communes.

Article 21. - 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 proposition est rejetée (voir art. 20).

Article 22. - Majorité.

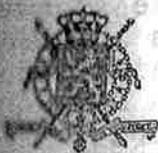
- a. - Les délibérations sont prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte - ou même unanime - est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.
- b. - Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires. Les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition, sauf dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants à la conditions expresse que, dans la deuxième convocation, il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition.
- c. - De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.
- d. - Celles à des constructions, des transformations ou modifications au gros-oeuvre des choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, nécessitent une majorité des 3/4 de la totalité des voix de l'immeuble.

Article 23. - Autre mode de consultation.

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

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

Toutefois par lettre recommandée, adressée au syndic, 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.



NOTAIRE
VERHEECKE
NOTARIS
KNOKKE

ixième rôle.

Handwritten signature and initials.

Article 24. - Procès-verbaux d'assemblée, Copies.

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

Ces documents seront signés par les membres du conseil de gérance et par les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut demander copie au syndic des procès-verbaux des délibérations dont il est le conservateur ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble en général.

Section 6. - Pouvoirs de l'assemblée générale.

Article 25. - 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 syndic
- la désignation de l'architecte
- la fixation des traitements, rémunérations, émoluments, indemnités
- l'approbation des comptes de gestion
- la vote du budget des recettes et dépenses relatif aux choses communes

Article 26. - Contrôle des comptes de gestion.

Les comptes de gestion du syndic sont vérifiés trimestriellement par le commissaire aux comptes. Il sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, compte qui devra lui être soldé dans les huit jours. Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Section 7. - Concierge, Syndic, Architecte.

Article 27. - Concierge, principe.

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 syndic, qui fixe sa rémunération avec l'approbation du conseil de gérance.

La concierge est engagée, après une période d'essai d'un mois, pour une durée de maximum un an, et aux conditions habituelles sur place. Elle pourra être congédiée par le syndic qui en réfèra au préalable au conseil de gérance. Le salaire de la concierge sera payé mensuellement.

La concierge habitera dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Elle ne pourra sous-louer aucune partie des locaux mis à sa disposition.

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

Article 28. - Obligations principales.

La concierge devra entretenir les parties communes de l'immeuble en état constant de propreté, comme il est d'usage dans maisons bien tenues. Elle devra balayer les escaliers, entretenir les paliers, corridors, les paillassons communs, les lampes électriques et généralement tous les appareils dépendant de la maison et des parties communes.

Elle devra entretenir la conciergerie en parfait état.

Elle montera le matin, à midi et le soir les menus objets qui lui seraient confiés pour les personnes habitant l'immeuble et les remettre aux destinataires dans leur appartement.

La concierge assurera l'éclairage de l'entrée, vestibule. Elle veillera à ce que la porte d'entrée de l'immeuble soit fermée.

Elle fermera les colonnes montantes quand besoin en sera. Elle devra notamment vider les colonnes d'eau en cas de gelée.

La concierge devra satisfaire au lieu et place des propriétaires ou personnes habitant la maison aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville, de police, auxquels les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenues, mais seulement pour les parties communes. Il est formellement interdit à la concierge de s'occuper de la location ou de la vente d'appartements pour le compte de propriétaires ou autres tiers, quels qu'ils soient. Il lui est également défendu de s'occuper de travaux ménagers pour les occupants de l'immeuble.

Si la concierge est mariée son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier.

La concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic, ceci sans préjudice à la déférence dont elle doit faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Elle devra prévenir le syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait, de toute dégradation ou détérioration qui serait apportée, dont elle aurait connaissance, de façon que toutes les mesures puissent être prises immédiatement. Enfin, d'une façon générale, la concierge devra exécuter les ordres qui lui seront données par le syndic, dans l'intérêt de l'immeuble.

Article 29. - Syndic, principe.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copro-



NOTAIRE
RHEECKE
NOTARIS
NOKKE

ème rôle.

priétaires, aux services d'un 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.

Pour éviter qu'il puisse être juge et partie, le syndic ne sera pas un copropriétaire.

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

Pour la première fois, et à compter du 1 janvier mil neuf cent soixante trois la gérance de l'immeuble sera assurée par Monsieur Raymond J. WILLEMYNS de Knokke, pour un terme d'un an moyennant les émoluments de sept cent cinquante francs par an et par appartement ou magasin.

Article 30. - Choix du syndic.

Tout candidat aux fonctions de syndic doit être présenté par deux parrains propriétaires d'un appartement ou magasin. Le syndic doit avoir la pleine capacité civile.

La candidature, présentée par lettre recommandée au syndic sortant, est soumise par lui à la prochaine réunion des propriétaires. Celle-ci ne peut statuer que si les deux/tiers des propriétaires sont présents ou représentés. Cette condition étant remplie, les candidats sont soumis au vote secret. L'élection a lieu à la majorité simple.

A défaut d'entente après trois scrutins successifs, le syndic sortant demandera sur l'heure, par écrit, au Juge de Paix du Troisième Canton de Bruges, de désigner son successeur. En cas d'acceptation par celui-ci le syndic sortant fait part aux propriétaires des nom 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 de syndic seront assurées par le propriétaire représentant le plus grand nombre de millièmes.

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

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

À son départ, le syndic 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 Juge de Paix.

Article 31. - Attributions du Syndic.

Le syndic est l'agent officiel et l'organe exécutif de l'ensemble des copropriétaires. A ce titre il a dans ses attributions :

1. La charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et tous autres appareillages communs.
2. Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes. Sur les ordre du conseil de gérance, il s'occupera également de l'exécution des réparations indispensables non urgentes et d'une manière générale de celles ordonnées par l'assemblée générale.
3. Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
4. Le syndic devant veiller au bon entretien de l'immeuble aura à tout moment libre accès aux parties privatives, aux fins de contrôler de l'affectation des parties privatives en conformité avec les présents statuts.
5. Le syndic veille à l'exécution correcte des contrats d'entretien qui pourraient avoir été conclus pour l'immeuble avec des firmes spécialisées (ascenseurs, chauffage, etc...)
6. Tout copropriétaire, agissant à titre personnel, pourra faire appel au syndic 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 d'accomplir les devoirs inhérents à sa charge de tout l'immeuble.
7. Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Le syndic 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 de nature à amener un changement notable dans toute situation existante. Il agira ensuite dans les limites strictes du mandat que lui a confié l'assemblée des copropriétaires.

Aussi longtemps qu'il est en fonction, le syndic 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

itième rôle.

demeure intérêt au taux de sept francs 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 au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration, également celles nécessaires à l'entretien des parties communes. Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic a de plein droit délégation pour percevoir 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 règlement, et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

8. Le syndic choisit et révoque la concierge comme dit ci-dessus. 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 syndic est seul à pouvoir lui donner des ordres et à pouvoir lui faire des observations, car seul il représente la collectivité. Le syndic veille à la bonne exécution des charges dévolues à la concierge. Il l'aide éventuellement de sa compétence technique.
9. Le syndic 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 une réunion de conciliation. Le syndic 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 qui fixera l'arbitre. Cet arbitre agit en tant qu'amiable 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 syndic arbitre, règle et aplanit également tout litige ou différend entre un copropriétaire et la concierge.
10. Le syndic conserve et classe tous documents utiles ayant trait à la gestion 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 syndic qui en a la garde et en sa présence.

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

11. Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale. Elle est calculée d'après la quote-part de chacun dans la copropriété. Elle ne peut être inférieure à deux mille cinq cents francs par appartement.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage. Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée et à défaut de paiement, il assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gestion (voir aussi art. 31, 7) Dans l'entre-

vième rôle.

temps les montants dus sont frappés de plein droit d'un intérêt de retard de 7% l'an sans préjudice des recours à exercer.

12. En cas de vente d'un appartement le syndic n'aura pas à établir de compte de prorata entre vendeur et acquéreur. L'acquéreur sera tenu personnellement responsable des sommes arriérées qui pourraient être éventuellement dues par le vendeur, et qui n'auraient pas été réglées antérieurement à la vente. En bref, le vendeur et l'acquéreur feront leur affaire personnelle de ces règlements et ajustements ainsi que tous calculs de prorata. De toute façon, le vendeur fera connaître au syndic, par lettre recommandée à la poste, le nom, l'adresse et la profession de son successeur, ainsi que la date de l'entrée en jouissance.

Article 32. - Rétributions du syndic.

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

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

Article 33. - Architecte de l'immeuble.

Monsieur Joseph VANDERMOERE, demeurant 324, avenue Général Leman à Assebroek-lez-Bruges, auteur des plans, est désigné comme architecte de l'immeuble.

En cas d'empêchement de l'intéressé, l'assemblée générale procédera à la désignation d'un nouvel architecte de l'immeuble.

CHAPITRE IV. - ORGANISATION DU STATUT IMMOBILIER.

Section 1. - Répartition des charges et recettes communes.
Article 34. - Principe.

Toutes les charges d'entretien et de conservation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités fixées aux tableaux de répartition figurant dans l'acte de base.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans exception aucune, autres que celles qui seront établies ci-après. 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 en possession du bien ou, à son défaut, à compter de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

Article 35. - Composition des charges communes.

Les charges communes comprennent notamment :

1. Le salaire et les charges sociales de la concierge, également les frais occasionnés par l'achat de matériel d'entretien destiné aux parties communes.
2. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de renouvellement du mobilier commun.
3. Les frais du gaz, d'électricité et d'eau de ville, pour les parties communes.
4. Les émoluments du syndic et ses débours.
5. Les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
6. Les frais de fonctionnement et de réparation, sans exception ni réserve, de l'ascenseur. Egalement la consommation d'électricité des moteurs branchés sur un compteur spécial. Ces frais se répartiront entre les copropriétaires des appartements chacun intévenant pour la quotité prévue à l'acte de base.
7. Le remboursement des primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous par le syndic.

Cette énumération est exemplative et non limitative.

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

Article 36. - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

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

Article 37. - Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront réputés charges communes et seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Article 38. - Responsabilité civile et sa répartition.

La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1286 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, sa répartition suivent 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 personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39. - 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 ou choses communes. Le syndic a mandat pour encaisser les dites recettes. Il en donne valablement quittance.

Section 2. - Réparations et Travaux.

Article 40. - Principe.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les propriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Article 41. - Définition des réparations.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes
- réparations indispensables mais non urgentes
- réparations et travaux non indispensables, mais ayant pour objet en embellissement, une amélioration ou un agrément.

le rôle.

Article 42. - Réparations urgentes.

Le syndic a plein pouvoir de faire exécuter les réparations et travaux représentant un caractère d'absolue urgence, sans devoir en demander l'autorisation (exemples : conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures ou gouttières crevées, etc...) Les propriétaires ne pourront jamais mettre obstacle à l'intervention du syndic en tels cas, ni en contester la validité.

Article 43. - Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau qui forment aussi le conseil de gérance. Celui-ci sera Juge au point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 44. - Réparations et travaux non indispensables, mais ayant pour objet un embellissement ou une amélioration quelconque .

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins 1/4 de l'immeuble soit 250/1.000. Ils seront soumis à une assemblée générale extra ordinaire et ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, ces travaux et réparations pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les 2/4 des voix de l'immeuble si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Article 45. - Modalités d'exécution des travaux.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, caves et autres dépendances, pour toutes réparations, tout entretien ou nettoyage des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être réclamé du premier juillet au trente septembre de chaque année, ni durant les vacances de Pâques. Les réparations au toit pourront être demandées et effectuées en temps utile.

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

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

Section 3. - Assurances, Reconstruction.

Article 46. - Principe et risques à couvrir.

L'assurance, tant des choses privatives de la bâtisse, que des choses communes, est soumise en commun, par les soins du syndic, à une compagnie d'une solvabilité reconnue. L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale ou particulière, qu'aux choses privatives.

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 pour dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.
- accidents de travail (= "Assurance Loi") couvrant 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'usage de l'ascenseur, y compris la responsabilité civile dans le chef des copropriétaires.

Cette énumération est exemplative et non limitative.

Le syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires. Les montants de ces assurances seront déterminés par l'assemblée statuant à la majorité simple des voix.

Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

Les propriétaires seront tenus de prêter leurs concours pour la conclusion de ces assurances quand il leur sera demandé. Ils s'obligent à signer les actes nécessaires. A défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Les premières polices seront souscrites par le constructeur de l'immeuble auprès de la compagnie "Les Assurances Générales" pour une durée de maximum dix ans. Elles devront être reprises à chaque vente par l'acquéreur. Toutes autres assurances communes que celles stipulées ci-dessus seront traitées de préférence mais non obligatoirement par la même compagnie.

Les copropriétaires avertiront le cas échéant le syndic de l'augmentation ou de diminution des risques couverts.

Article 47. - Polices.

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

Article 48. - Surprime 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 toutes choses personnelles à l'un des copropriétaires - cette surprime sera à la charge exclusive du copropriétaire qui en est la cause.

Article 49. - Sinistres, encaissements.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence 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 légaux des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois en la matière (La présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

Article 50. - Utilisation des indemnités.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a.- Si le sinistre est partiel : le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, en chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à ~~condition~~ concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la 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 que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des 3/4 de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans les indivisions générales et particulières.

Il sera exigible dans les trois mois de la décision 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 décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois

de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci (si tous ne désirent pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande) tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin, et les choses communes seront partagées ou licitées publiquement dans une même séance de vente. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les choses communes.

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

Même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 51. - Dérogations.

- a.- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires, à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais.
- b.- Les copropriétaires 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 ces deux cas, les propriétaires 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 en toute liberté.

Article 52.- Assurances particulières : mobilier, risques locatifs, recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée, par l'assemblée générale une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques annexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHAPITRE V. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 53. - Portée, modifications.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Il 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 procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial dénommé "LIVRE DE GERANCE", et tenu par le syndic. Ce livre contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gerance devra être communiqué immédiatement par le syndic à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit, usufruitiers et copropriétaires.

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

Le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble constitue subrogation dans les droits et obligations résultant des décisions consignées dans ce "LIVRE DE GERANCE". L'intéressé sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Section 1. - Entretien.

Article 54. - Peinture, entretien.

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

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

Article 56. - Ramonage des cheminées.

Les propriétaires ou occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent (s'il y en a) toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an et de préférence par un ramoneur juré. Ils devront pour celles dont il est fait usage pouvoir en justifier au syndic. Les cheminées qui sont communes seront ramonées une fois l'an à frais communs.

Section 2. - Aspect.

Article 57. - Divers, interdictions.

Les copropriétaires et occupants ne pourront exposer aux fenêtres, balcons et terrasses aucun objet quelconque, pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenu de l'immeuble et notamment des enseignes, réclames, linge, garde-manger, cage d'oiseaux, ustensiles de ménage ou autres objets similaires (voir aussi art. 61).

En façades seules les tentures sont autorisées.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de celui des enfants et de ses domestiques.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres de tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, scooters, motos, voitures d'enfants, jouets, etc...

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, terrasses et balcons, aucun travail ménager tel que brossages et battage de tapis, de carpettes, literies, habits, cirage de chaussures, etc...

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenées de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Pour toutes ces questions, aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Article 55. - Animaux domestiques, tolérance.

Les copropriétaires, de même que les locataires ou occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, de garder dans l'immeuble, soit un chien, soit un chat, soit des oiseaux à l'exception de perroquets ; tous ces animaux doivent être de petite taille.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux, était source de nuisance ou trouble dans l'immeuble par bruit,

odeur ou autrement, l'assemblée générale statuant à la simple majorité des votants, pourrait retenir 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 franc par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette astreinte sera versée au fonds de réserve, tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des 3/4 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.

Article 58. - Obligations de bienséance.

Les copropriétaires, leurs locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours l'occuper et en jouir suivant la notion juridique du "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, par celui des personnes à leur service, de leurs locataires et des visiteurs.

Les domestiques ne pourront pas recevoir de visiteurs dans leur chambre.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi modéré d'instruments de musique, postes de T.S.F., de T.V. et pick-up est autorisé. Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ceux-ci devront être munis de dispositifs anti-parasites, de manière que ne soient pas troublées les réceptions radiophoniques et de télévision.

Outre le moteur actionnant l'ascenseur, il ne pourra en être installé aucun autre dans les appartements ou locaux à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers : cirouses, frigos, mixers, etc...

Article 59. - Transmission des obligations, location.

Les magasins et appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou cession de bail.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers, obligeront les locataires à habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du présent règlement général de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'engagent à exécuter.

Au cas où sur point quelconque, le règlement serait violé par un locataire, le propriétaire-bailleur est tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements.

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 responsable de tous dommages et intérêts, solidairement avec son locataire.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Section 4. - Destination des lieux et locaux.

Article 6^o. - Commerces et professions tolérés.

Il est interdit d'établir dans le bâtiment des établissements ou industries pouvant être rangés dans la catégorie des établissements dits insalubres, dangereux et incommodes. A tout le moins on en réfère à l'assemblée générale des copropriétaires, qui décidera à la majorité des 3/4 de la totalité des voix, soit du droit d'établissement soit d'une indemnité éventuellement due aux autres copropriétaires.

Les locaux du rez-de-chaussée ~~et des étages~~ sont destinés à l'exercice d'un commerce de haut luxe.

Sont exclus : tout négoce entraînant l'émission de mauvaises odeurs insalubres ou incommodes : poissonnerie, boucherie, charcuterie, verdurier, denrées coloniales, crémeries ; également "bazar", pension de famille, restaurant, etc...

Les commerces similaires sont exclus.

Par dérogation à ce qui a été dit ci-dessus (art. 57, 1) les propriétaires des magasins peuvent apposer à la façade antérieure toutes enseignes non lumineuses, marquises et autres décorations de nature commerciale.

L'apposition d'enseignes lumineuses est soumise à l'approbation de l'assemblée générale. Celle-ci ne pourra s'y opposer que si lesdites enseignes manquent de discrétion et nuisent au caractère luxueux de l'immeuble.

Les locaux des étages sont destinés à être habités résidentiellement. Sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des voix, l'exercice d'une profession libérale telle que médecin, avocat, officier

zième rôle.

ministériel pourra être autorisé. Cependant les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Le nombre de personnes employés ne pourra jamais dépasser trois.

Article 61. - Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit. Cette interdiction ne concerne toutefois pas les rez-de-chaussée commerciaux qui sont autorisés à faire une réclame discrète et de bon ton ne gênant d'aucune manière les habitants des appartements ou ne nuisant pas à l'esthétique de l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et murs extérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est autorisée l'apposition d'une seule et unique affiche de modèle classique, annonçant la mise en vente ou la location d'appartements.

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

A la porte d'entrée de l'immeuble - 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 du titulaire. Ces inscriptions seront d'un modèle convenu par l'assemblée.

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

Article 62. - Divers.

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 pour qu'il ne dégradent pas les parties communes. Les intéressés signaleront au syndic, par écrit, les dégradations constatées antérieurement au passage des déménageurs. Faut-il se conformer à cette stipulation les occupants (entrants et/ou sortants) pourront être rendus responsables des dégradations constatées par le syndic après le passage desdits déménageurs.

Section 4. - Dispositions générales.

Article 63. - Clause compromissoire.

Toutes difficultés auxquelles pourrait donner lieu

l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou de règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le syndic, seront soumis 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 un arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruges, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui. Elle sera à l'abri de tous recours, tant ordinaires qu'extra-ordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Article 64. - Règlement général de copropriété, conservation et diffusion.

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires, actuels et futurs, ainsi que tous les copropriétaires, actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie quelconque dudit bien, un droit de quelque nature que ce soit.

Par conséquent, le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble.

Ou bien, il sera à tous le moins fait mention dans ces actes, qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit règlement de copropriété, et qu'ils s'engagent à la respecter étant subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque d'une partie quelconque dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les premiers actes de vente seront dressés par le notaire des vendeurs, à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire des vendeurs, de façon à assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude.

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

Article 65. - Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil de Bruges, faute de quoi ce domicile sera de plein

ème et
r rôle.

Approuvé la rature
de neuf mots et de
deux lignes nuls.

droit être censé élu dans l'immeuble même, loge de la cour
cierge.

GS

Ainsi fait à Knokke, le vingt-sept novembre mil neu
cent soixante et un.

K. I.



"NE VARIETUR"

Annexé à un acte de base reçu ce jour par le notaire
Verheecke, soussigné.

Knokke, le 27 novembre 1900 soixante et un.

K. I.

M. Verheecke

vijftien
Geboekt 11 Bladen in Verzendingen
te Knokke R. en D., de *negentienste* *november* *1900* en *zestig*
Boek 4, blad 53, vak 5
Ontvangen : *honderd* *bank*
De Ontvanger, *100f* %.

M. De Vos

M. De Vos