

Recp. 1152

Dossier n° 07608.003.

MD.

ACTE DE BASE.

ACTE DE BASE "VILLA J E T J E".



A 450324

L'an mil neuf cent septante neuf.

Le seize mars.

Devant Nous, Maître MARC SIMPELAERE, Notaire, résidant à La Panne.

A comparu :

La Société Anonyme "COVIBO", ayant son siège social à Etterbeek, Rue Charles Degroux, 117, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 378.012.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Karel Vanden Bussche à Koksijde, en date du dix sept mai mil neuf cent septante trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt six mai suivant, sous le numéro 1486.

Ici représentée par :

1/ Monsieur Francis WALCKIERS, administrateur-gérant, agent immobilier, demeurant à Koksijde.

2/ Monsieur Freddy ESTHER, gérant, employé, demeurant à Koksijde, Digue de Mer, 100.

Agissant respectivement en leur qualité d'administrateur-délégué et d'administrateur de la société en vertu du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du dix sept mai mil neuf cent septante trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt six mai suivant, sous le numéro 1486-2.

Ci-après dénommée "la comparante".

EXPOSE.

Laquelle comparante, préalablement à l'établissement du Statut Immobilier ci-après, Nous a exposé, Nous requérant de le constater de manière authentique :

1.- DROIT DE PROPRIETE.

La comparante déclare être propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE LA PANNE.

Une VILLA dénommée "JETJE", avec dépendances et terrain, située Bortierlaan, y portant le numéro 2. Cadastree ou l'ayant été, Deuxième Division, Section E, numéro 538, pour une contenance de nonante six mètres carrés (96m²).

ORIGINE DE PROPRIETE.

Appartenant à la comparante pour l'avoir acquis de Monsieur Gilbert Bijnens, employé, demeurant à Koksijde, suivant acte reçu par le Notaire Instrumentant, en date de ce jour, à enregistrer en même temps que les présentes et à transcrire au bureau des hypothèques à Veurne.

PREMIER TIMBRE.

recépissé

4-2-89

Le dit bien dépendait originellement de la succession de Madame Emma Pysson veuve de Monsieur Augustinus Bijmens, qui en était devenue propriétaire pour lui avoir été attribué dans un acte de donation-partage du Ministère du Notaire Charles Syoen à Lo, en date du trente avril mil neuf cent vingt six, transcrit au bureau des hypothèques à Veurne le dix neuf mai suivant, volume 2109, numéro 8, entre elle même, son père, Monsieur Carolus Pysson à Alveringem, son frère, Monsieur Richard Pysson à Klerken et ses soeurs, Mesdames Augusta Pysson épouse de Monsieur Guillaume Dubbel et Zulma Pysson à Alveringem.

Madame Emma Pysson, en son vivant épouse de Monsieur Augustinus Bijmens, demeurant à De Panne, y est décédée le vingt huit avril mil neuf cent septante huit, laissant pour seul et unique héritier, son fils, Monsieur Gilbert Bijmens, pour la totalité de sa succession.

2.- ACTE DE BASE.

Ceci implique que la comparante, afin de déterminer la propriété des privatifs, établisse un acte de base et un règlement de copropriété.

3.- COPROPRIETE HORIZONTALE.

La comparante déclare que les parties privatives doivent, conformément à l'article 577bis du Code Civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre (8/7/1924), former une propriété distincte de manière telle que l'on puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de droits réels.

4.- PLAN.

Il a été dressé à la requête de la comparante, par les soins de Monsieur LANGE, Architecte à Koksijde, Majoor d'Hooghelaan, 9, le plan des privatifs de la susdite Villa à appartements. Lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par la comparante.

5.- COMPOSITION.

Il résulte de ce que dessus et du plan annexé, que l'ensemble sera divisé comme suit :

I.- PARTIES COMMUNES :

a) Le terrain ci-dessus décrit, d'une superficie de nonante six mètres carrés (96m²).

b) Les parties communes spécifiées au règlement de copropriété et au plan de l'architecte Lange.

II.- PARTIES PRIVATIVES :

Elles sont constituées comme suit :

-SOUS-SOL.

Un APPARTEMENT, se composant de :

Living-cuisine, deux chambres, W.C.



DEUXIEME ET DERNIER TIMBRE.

A 450325

Ayant dans les parties communes : Cent cinquante/millièmes. 150/1.000

-REZ-DE-CHAUSSEE.

Un APPARTEMENT, se composant de :

Living-salle à manger, cuisine, une chambre, W.C.

Ayant dans les parties communes : Deux cent cinquante/millièmes. 250/1.000

-PREMIER ETAGE.

Un APPARTEMENT, se composant de :

Living-cuisine, trois chambres, W.C., Hall (pour partie)

Ayant dans les parties communes : Trois cents/millièmes. 300/1.000

-DEUXIEME ETAGE.

Un APPARTEMENT, se composant de :

Living-cuisine, trois chambres, W.C., Hall.

Ayant dans les parties communes : Trois cents/millièmes. 300/1.000

Soit au total : Mille/millièmes. 1.000/1.000
=====

6.- CONDITIONS GENERALES.

Il a été dressé un règlement de copropriété, annexé à un acte de base du Ministère du Notaire Instrumentant, en date du douze mars mil neuf cent septante quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Veurne, le onze avril suivant, volume 5524, numéro 13.

Il est relatif :

- aux droits en propriété et copropriété.
- au règlement des rapports de voisinage et de copropriété.
- à l'administration et la gestion des parties communes.
- à la part contributive des copropriétaires dans les dépenses communes.

La comparante déclare expressément et entièrement approuver ce règlement, dans la mesure où le présent acte de base n'y déroge pas expressément.

Ce règlement sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel, qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaire ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

7.- CONDITIONS SPECIALES.

Complémentaire aux conditions générales reprises aux règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ou en dérogation à ces conditions générales, il est établi ou rappelé les conditions spéciales ci-après :

a) par les conditions spéciales, concernant cette construction déjà énoncées dans cet acte de base et/ou dans les titres de propriétés.

b) par les dispositions suivantes :

1/ Modification au bâtiment.

La comparante se réserve le droit d'apporter au plan, telles modifications qu'elle jugera utiles.

Tous les copropriétaires seront tenus à ne faire aucune modification à l'extérieur de leur appartement sauf autorisation à l'unanimité des voix à l'assemblée générale. A l'intérieur de leurs appartements ils peuvent apporter toutes les modifications qu'ils désirent sous condition de ne pas ébranler la solidité de la construction.

De toute façon si les autorités compétentes, les services d'eau, gaz ou électricité imposent une modification des réseaux existants, elle sera faite sans intervention pécuniaire de la comparante et sous la seule responsabilité des copropriétaires.

2/ Destination et commerce.

Il ne pourra être exercé aucun commerce dans l'immeuble. Il ne pourra y être exercé aucune profession, sauf autorisation de l'assemblée générale.

3/ Conciergerie.

Il n'est pas prévu de conciergerie.

4/ Appareils électriques, Télédistribution, etc...

Tous appareils électriques devront être déparasités afin de ne pas gêner la réception de la radio ou la télévision.

Chaque propriétaire peut prendre la télédistribution dès que les réseaux en seront prévus ; tous frais y relatifs sont à sa charge.

5/ Réclames lumineuses.

Des réclames lumineuses sont défendues.

6/ Syndic.

Le syndic sera désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires, conformément au règlement de copropriété.

7/ Assurances.

Toute la résidence, tant les choses privées que les parties communes, sera assurée à une compagnie d'as-

surance agréée par le syndic, pour tous les copropriétaires contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, et les accidents causés par l'électricité, les risques des eaux, bris de glaces, le recours éventuel des tiers et des voisins et les recours réciproques entre les copropriétaires, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires 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 à la même compagnie, sera souscrite contre la responsabilité civile pour dommages causés par l'immeuble suite de défaut d'entretien, vice de construction, réparations etcoetera.

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

Toutes les primes feront partie des charges communes.

Les 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 syndic au nom des copropriétaires suivant les directives données par l'Assemblée Générale.

Les acquéreurs seront tenus de continuer les contrats d'assurance conclus par la comparante ou le syndic.

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

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

8/ Cour.

La cour se trouvant au niveau de l'appartement situé au sous-sol, quoique chose commune, est à l'usage exclusif du propriétaire de cet appartement. Celui-ci a seul la charge de son entretien qui devra en tous temps être parfait.

Elle ne pourra jamais être encombrée d'objets qui puissent par la vue, l'odeur, ou autrement constituer une gêne pour les autres appartements.

9/ Réparation des charges communes.

a) Entretien et réparation en général :

Ceux-ci se font conformément aux stipulations du règlement de copropriété.

la Société Anonyme "COVIBO"

b) Entretien des halls - escaliers - couloirs - trottoirs :

L'entretien immobilier et le nettoyage, ainsi que l'éclairage, sont à charge des propriétaires des privatifs en proportion du nombre de quotités leur attribuées dans les parties communes.

10/ Peinture.

Les frais de peinture de la cage d'escalier, de l'entrée, de la corniche et des encadrements des fenêtres en béton seront divisés entre tous les appartements, en proportion du nombre de quotités leur attribuées dans les parties communes.

Les frais de peinture des chassis, volets et portes extérieures en bois sont à charge des propriétaires d'appartements en proportion des mètres carrés à peindre pour chacun. 11/ Mitoyenneté. La comparante déclare que lui +

8.- SYNDIC - FRAIS COMMUNS.

La comparante⁺ requiert expressément le Notaire Instrumentant d'énoncer dans l'acte les clauses suivantes :

En cas de non paiement de provision du solde de frais communs quelconques, le syndic aura délégation de toucher directement près du locataire, le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté. Chaque copropriétaire s'engage à insérer cette délégation dans tous les contrats de bail.

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

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la comparante, représentée comme dit est, fait élection de domicile en l'Etude du Notaire Instrumentant.

Dont acte.

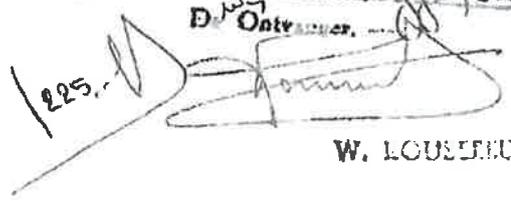
Fait et passé à De Panne.

Date que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé le présent acte avec Nous, Notaire.

demeure réservée, toute indemnité relative à la mitoyenneté de la maçonnerie des murs pignons et de clôture. Cette réserve n'emporte pour la comparante aucune obligation d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction de ces murs, ni une responsabilité quelconque.

1908 donc 1 en 1908
* Venues. de 21 nov 1908
1908 lock 383 30 oct 15
Ontv. W. Lousteau hydraulique franc.
D. Ontv.

1225. 

W. LOUSTEAU



REGLEMENT DE COPROPRIETE.

=====

EXPOSE GENERAL.

Art.1.- Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), le propriétaire établit ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division, l'administration de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Art.2.- Droits de chaque propriétaire.

Le terrain et les constructions seront la propriété divisée ou indivise des copropriétaires dans les proportions stipulées à l'acte de base.

Art.3.- Règlement général de copropriété.

Le règlement général de copropriété oblige tous les ayant droit actuels et futurs à quelque titre que ce soit.

Il comporte deux parties à savoir :

CHAPITRE I - LE STATUT REEL DE COPROPRIETE

CHAPITRE II - LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art.4.- Statut réel - Modifications.

Les dispositions du statut réel réglant la division de l'immeuble et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des intéressés. Cet accord devra être constaté par acte authentique et sera opposable aux tiers par la transcription de l'acte au bureau des hypothèques. Il prévoit en outre, d'autres dispositions, relatives notamment à l'administration etc. dont la modification peut se faire suivant les majorités y prévues.

Art.5.- Règlement d'ordre intérieur - Modifications.

Le règlement d'ordre intérieur règle la jouissance et les aspects particuliers de la vie commune dans le bâtiment. Il lie les propriétaires actuels et futurs. Il peut être modifié comme prévu à ce règlement sans que la transcription ne soit requise.

Première feuille.

CHAPITRE I - STATUT REEL DE COPROPRIETE.
=====

SECTION I : CHOSES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Art.6.- Les choses communes de l'immeuble sont celles affectées à l'usage des divers lots ou à certains d'entre eux (indivision générale ou indivision particulière).

Sont en indivision générale :

Le sol comme décrit à l'acte de base, le sous-sol, les fondations, les gros murs de façade, des pignons de refend, l'ossature, les cheminées, le toit et la terrasse en toiture; les entrées, dégagements, halls et couloirs, l'ornementation et la décoration extérieure des façades, balcons, fenêtres, appuis et balustrades. Les escaliers et leur cage, les lifts et leur gaine, les machines y accessoires - les descentes d'eaux, les conduites générales d'eau, de gaz, d'électricité, de télévision, dont l'antenne si elle dessert tout le bâtiment, (les conduites ou installations quand elles sont intérieures aux appartements, magasins, etc... et à leur usage exclusif sont privatifs.). Les compteurs généraux, la chaudière et ses accessoires, le vide-poubelle, l'incinérateur, le parlophone et toute installation faite pour le service commun des propriétaires, les locaux réservés à l'usage commun et tout ce qui dans l'acte de base est prévu comme commun ou est tel d'après sa destination ou son usage.

Enfin tout ce qui est commun en vertu de la Loi ou les usages et non contraires au présent statut ou les conventions dont il constitue l'accessoire.

Sont en indivision particulière :

Les choses à l'usage commun de certains propriétaires seulement et spécifiées comme telles à l'acte de base (par exemple ascenseur qui ne dessert que certains niveaux - murs séparant deux parties privatives et ne concernant pas la solidité du bâtiment).

Art.7.- Conséquences.

Les acquéreurs seront tenus de conserver l'indivision avec leurs copropriétaires pour toutes les parties et

deuxième
feuille.

MS
hy
1

choses déclarées communes. Elles ne pourront être aliénées, grevées, de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives et dans la mesure où elles en sont l'accessoire.

Art.8.- Changements - transformations des choses communes.

Les choses communes (hall, escaliers, etc.) et tout ce qui concerne l'harmonie ne pourront être modifiées que par décision de l'Assemblée des copropriétaires, à la majorité des trois quarts (3/4) des voix des membres présents ou représentés.

De plus, les portes d'entrée des privatifs, les fenêtres les gardes corps, des balcons, des loggias et toutes les parties visibles de l'extérieur (quoique étant choses privatives) ainsi que la peinture et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent. Le tout devra être entretenu en bon état.

Art.9.- Solidité.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les portions de l'immeuble, dont il sera propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'Assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Art.10.- Parties privatives de l'immeuble.

Les parties privatives sont décrites à l'acte de base.

Troisième feuille

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété sauf à se conformer aux stipulations de l'acte de base et du présent règlement et encore à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Art.11.- Changements aux parties privatives.

Tout propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution inférieure de ses locaux, mais sans causer de dommages au bâtiment. Toutefois, tout appartement devra demeurer une habitation unique et ne pourrait être divisé qu'avec l'accord unanime de l'Assemblée Générale.

103
my
/

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être entrepris que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et entièrement aux frais du propriétaire qui les fait exécuter.

Les emplacements prévus à une destination spéciale (comme les caves) ne pourront recevoir d'autre destination, sauf l'accord à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix, de l'Assemblée générale des copropriétaires du bâtiment.

Art.12.- Aliénation et location.

Les copropriétaires ne pourront aliéner dans une forme quelconque, leur droit de propriété ou de copropriété ou consentir des locations qu'en entier (sans fractionnement des lots) à des personnes de bonne vie et moeurs, et ce à peine de tous dommages et intérêts à la charge du cédant ou bailleur, de mise en demeure de vider les lieux et de toutes autres sanctions judiciaires.

SECTION II - ADMINISTRATION.

Art.13.- Syndic.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic, chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes du payement et de la répartition des frais de gérance. Il représente la copropriété en Justice. Chaque Propriétaire, en souscrivant aux présentes, donne mandat contractuel et irrévocable au syndic en fonction.

quatrième feuille

Le premier syndic sera pour une durée de un an après la signature de l'acte de base le propriétaire vendeur ou la personne désignée par lui. Il sera ensuite nommé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Art.14.- Conseil de Gérance.

L'assemblée générale peut élire un conseil de gérance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.

KB
WJ
/

SECTION III - ASSEMBLEE GENERALE.

Art.15.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires présents ou régulièrement représentés. Le syndic peut être convoqué à l'Assemblée Générale, mais n'y a que voix consultative s'il n'est copropriétaire.

Art.16.- Pouvoirs.

L'assemblée générale si elle est régulièrement composée, représente tous les copropriétaires. Ses décisions sont obligatoires pour tous même pour les absents, les dissidents et les incapables.

Art.17.- Réunion - Convocations.

L'assemblée générale se tient chaque année aux jour, heure et lieu désigné par le syndic.

La première assemblée générale aura à décider si elle entend instituer un conseil de gérance et le cas échéant à fixer sa composition et ses attributions.

L'assemblée générale peut être convoquée, extraordinairement d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le syndic lorsque convocation est demandée par au moins un/quart (1/4) des copropriétaires.

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

Les convocations seront faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée. Le délai est réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Art.18.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent avoir lieu que sur les points portés à l'ordre du jour.

Art.19.- Représentation.

Sauf le syndic nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire (ou son conjoint) ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit

cinquième feuille

réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire à cet effet. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par la suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires en indivision (qu'ils soient majeurs mineurs ou incapables ces derniers représentés comme de droit) soit à un usufruitier et des nus-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux pour les représenter et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donné à celui-ci, ou le procès-verbal de cette élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art.20.- Bureau.

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

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire vendeur, ou s'ils sont plusieurs à celui d'entre eux qu'ils désignent.

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Art.21.- Feuille de présence.

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le président.

Art.22.- Majorité.

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

Sixième feuille

A.D.
by
d

Art.23.- Nombre de voix des copropriétaires.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de fractions de droits dans l'immeuble.

En cas de partage égal des voix, celle du Président sera prépondérante.

Art.24.- Quorum.

Pour que les délibérations soient valable, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des fractions de droits, de l'immeuble. Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée avec le même ordre du jour et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires ; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition lors de la première réunion de l'assemblée. Convoqués par lettre recommandée à la poste à une deuxième réunion, ayant ces seuls points clairement exprimés à son ordre du jour, les défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Art.25.- Comptes.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs vérifieront ces comptes avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Art.26.- Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire et tout tiers auquel un copropriétaire a cédé un droit réel sur le bien peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement.

septième feuille



SECTION IV - CHARGES COMMUNES.

Art.27.- Exposé - contribution.

La repartition des frais d'entretien, charges et obligations relatives aux choses communes à tous les copropriétaires, éventuellement particulièrement communes à seulement 2 ou plusieurs copropriétaires, se fera en proportion de quotités dans ces parties communes et/ou comme prévu à l'acte de base.

Sont considérés comme charges de l'indivision générale :

1°L'entretien et la réparation de toutes choses généralement communes.

2°Les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous.

3°Les impôts de toutes natures auxquels sont ou seront assujettis le sol et les choses communes de l'immeuble, à moins qu'ils ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée.

4°La rémunération du syndic et éventuellement du concierge et de la femme d'ouvrage.

5°Les frais d'entretien, réparation ou d'éclairage, des parties communes telles que corridors, escaliers, lifts, vide-poubelles, ouvre-portes, chauffe-eaux, etc...

6° Et en général tous les frais aux parties communes, exposés dans l'intérêt commun des copropriétaires.

Art.28.- Entretien extérieur.

L'entretien des peintures extérieures, des balcons, loggias, terrasses, persiennes et jalousies, fera l'objet de mesures d'ensemble décidées par les copropriétaires à la simple majorité des voix.

Art.29.- Remboursement.

Le remboursement de toutes ces dépenses se fera entre les mains du syndic à chaque trimestre. La provision dont l'Assemblée Générale déterminera le montant, ne pourra en aucun cas, y être affecté.

Art.30.- Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du C.C.) et en général toutes les charges de la propriété se repartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Huitième
feuille

Handwritten initials and a large mark resembling a stylized 'S' or 'B' with a vertical line through it.

SECTION V - TRAVAUX ET REPARATIONS.

Art.31.- Exposé.

Les réparations et travaux seront réparties en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- travaux non indispensables.

Art.32.- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, notamment pour les conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures et gouttières, fuites à la toiture, le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Art.33.- Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations seront décidées par le conseil de gérance, s'il en existe un et à son défaut par le syndic et à défaut de celui-ci par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Art.34.- Travaux non indispensables, mais entraînant un agrément et une amélioration quelconque, ou encore ceux entraînant une modification profonde du bâtiment.

Ces travaux seront soumis à une assemblée générale convoquée à cet effet.

Neuvième feuille

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des votants (avec un quorum des deux/tiers).

Toutefois, les travaux d'embellissement pourront être décidés par une majorité des trois/cinquièmes (3/5) des propriétaires présents ou représentés, si ces copropriétaires s'engagent à supporter entièrement la dépense.

En cas de contestations sur la classification entre travaux indispensables et non indispensables il sera demandé le conseil de l'architecte-auteur des plans de l'immeuble, ou à son défaut d'un architecte désigné, par

WB
by
1

l'assemblée générale des propriétaires choisis à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix.

Art.35.- Accès aux parties privatives.

Les propriétaires devront donner accès par leurs privatifs pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre.

En cas de bris, rupture ou accidents à une installation spéciale pouvant occasionner des dégradations importantes à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé par suite de l'absence du propriétaire ou tout autre cause, sera permise au concierge ou au syndic, au Président ou à leur défaut à tout copropriétaire qui prendra toutes mesures qu'il jugera utiles tant pour s'arrurer l'accès de l'appartement fermé, que pour garantir le propriétaire absent contre tous abus dont sa propriété pourrait être l'objet.

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

SECTION VI - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Art.36.- Assureur.

L'assurance, tant des choses privatives (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, dépendance incluses, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, le recours des locataires et des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Art.37.- Diligences.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions de la copropriété telles qu'indiquées à l'acte de base.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement lui même.

Art.38.- Exemplaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Art.39.- Surprimes.

Si une surprime est due pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Art.40.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des co-propriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière; l'application du présent article ne pouvant leur préjudicier leur intervention devra donc être demandée.

Art.41.- Affectation des indemnités.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1° 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 à concurrence de leurs droits générale ou particulièrement communs dans la partie sinistrée sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs droits indivis dans la partie sinistrée.

2° Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée

générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix des propriétaires présents ou représentés.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément; les intérêts au taux de sept pour cent courant de plein droit à défaut de versement dans le dit délai. Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui en feraient la demande si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, auquel cas les cédants auraient le droit de conserver 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 de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix de cession sera payé, un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux de sept pour cent, payables en même temps que chaque fraction de principal.

Douzième feuille

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance de même que le prix du terrain et des bâtiments sinistrés seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrains et choses communes tel en général qu'il est déterminé à l'acte de base.

SECTION VII - ASCENSEUR - ESCALIERS.

Art.42.- Les frais de réparations des marches et de la rampe de l'escalier seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions de leurs droits indivis L'entretien, l'usage, l'assurance, etc... des ascenseurs

seront réglés comme prévu à l'acte de base et à défaut suivant décision de l'Assemblée Générale.

=====

CHAPITRE II - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

=====

Art.43.- Règle - Modification.

Il est arrêté pour tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix.

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

Art.44.- Entretien.

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

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

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

Art.45.- Aspect.

Sans préjudice aux stipulations de l'acte de base les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni fleurs garde-manger, linges ou autres objets pouvant nuire au bon aspect des façades.

Treizième feuille

Ils devront veiller à ce que l'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs.

Les fenêtres devront être garnies d'un type uniforme de rideaux tel que le fixera le syndic après avis de l'Assemblée Générale des propriétaires.

Seul est admis le pavoisement autorisé par l'assemblée générale.

Le contrevenant sera personnellement responsable des conséquences de toute infraction aux décisions de celle-ci.

Art.46.- Commerce.

L'exercice de tout commerce est interdit sauf stipulation contraire à l'acte de base. Toute modification dans ce domaine requerra en tous cas la majorité des deux/tiers (2/3) des copropriétaires qui en fixeraient alors les conditions.

Art.47.- Bois - Charbons.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans l'immeuble.

Le bois, le charbon et autres matières du même genre, devront être montés avant neuf heures du matin.

Art.48.- Encombrement des parties communes.

quatorzième feuille Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, la cour, les escaliers et couloir devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché ni déposé.

Art.49.- Travaux de ménage.

Le battage des tapis est absolument interdit.

Il ne pourra être fait dans les escaliers, dans les couloirs, sur les paliers ou dans la cour, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, habits, literie et meubles, cirages de chaussures, etc...

Les habitants ne pourront faire ni lavage, ni étendage de linge à l'extérieur de leur appartement.

Art.50.- Animaux.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux qu'après autorisation écrite du syndic et à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'autorisation serait retirée et à défaut l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du syndic ou de l'assemblée, il serait astreint d'office au paiement d'une somme de cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision par lettre recommandée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux/tiers (2/3) des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des animaux.

Art.51.- Moralité - Tranquillité.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens, à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine-outil, de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenus.

Les pianos devront être posés sur isoloirs doublés de feutre.

Il pourra être fait usage des postes récepteurs de téléphone sans fil et d'instruments de musique mais uniquement de manière que le bruit ne puisse incommoder les autres occupants de l'immeuble. Leur usage est totalement interdit de vingt quatre heures à huit heures,

Art. 52.- Baux.

Les baux consentis par les propriétaires privés devront

contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété et d'ordre intérieur dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

Il ne pourra jamais être loué de chambre meublée.

Art.53.- Charges publiques.

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

Art.54.- Ascenseur.

Si l'immeuble est pourvu d'un ascenseur (actuellement ou ultérieurement), chacun des propriétaires ou de leurs locataires auront pour obligation de veiller à ce qu'il n'en soit fait aucun usage abusif.

Le nombre de personnes que pourra contenir l'ascenseur ne pourra jamais être supérieur au nombre indiqué dans la cabine. Les mineurs non conduits par des majeurs ne peuvent faire usage du lift.

Les malles et colis ne pourront être montés que par l'ascenseur.

Art.55.- Publicité.

Il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibule, cour et passages communs. Sont seuls autorisés la plaque de chaque propriétaire, ainsi que l'apposition d'une affichette de maximum trente centimètres sur quarante, aux fenêtres pour la location ou la vente éventuelle d'appartements.

Art.56.- Dépôts incommodes.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

MB
→
1

Art. 57.- Concierge - Femme. à journée - Nettoyage.

Une concierge ou femme d'ouvrage sera désignée pour l'immeuble comme prévu par l'acte de base et à défaut par l'Assemblée Générale .

Elle sera désignée par le syndic qui pourra la licencier étant entendu qu'au cas de désaccord il devra se conformer à la décision de l'Assemblée Générale (votant à la majorité simple .)
Son salaire est charge commune.

ART. 58.- Syndic - Attributions.

Il y aura un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit au statut ci-dessus.

S'il est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du syndic ou de son secrétaire fixés par l'Assemblée Générale, constitueront des frais communs.

Le syndic sera chargé de veiller au bon entretien des parties de l'immeuble et des objets affectés à des usages ou services communs, notamment de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le Conseil de gérance ; de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par l'acte de base ; de centraliser les fonds ; éventuellement d'en poursuivre le recouvrement devant les juridictions compétentes et les verser à qui de droit.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis de tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport, à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et trimestriellement son compte

Dix septième
feuille

particulier à chaque propriétaire qui lui rembourse sa part de dépenses, dans la huitaine de la réception de son compte.

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

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes. Si un copropriétaire ne l'exécute pas, après une mise en demeure par lettre recommandée, il est de plein droit passible d'une amende de cent francs, par jour de retard au profit du fonds communs. Le syndic, tant qu'il est en fonction, a mandat pour poursuivre l'exécution en Justice tant de l'obligation du défaillant que des intérêts et de l'amende. Il n'aura d'autre preuve à fournir de son mandat que le procès-verbal de l'assemblée générale, le désignant comme syndic, mais il n'agira qu'en accord avec l'assemblée générale votant à la simple majorité des voix.

Art. 59.- Architecte.

L'assemblée générale désigne un architecte attitré de l'immeuble.

DISPOSITIONS GENERALES.

Art. 60.- Dispositions supplétives.

Les conditions de jouissance et de copropriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement, seront réglées conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et suivant les usages locaux.

Art.61.- Litiges - arbitre

En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre choisi par l'assemblée générale votant à la majorité des voix. Si pour quelque cause que ce soit, la nomination de l'arbitre ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Art.62.- Application.

Toutes les clauses générales du statut immobilier et du règlement d'ordre intérieur ci-dessus sont d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé expressément

Dix-huitième
feuille



par des clauses particulières de l'acte de base qui s'y réfère, ou que, qui de droit ne prenne une décision qui la rende sans objet (par exemple s'il est décidé de ne pas établir de conciergerie, de lift, etc...). Le présent règlement sera censé non écrit sur ces points).

Sous ces restrictions, toutes ces clauses sont obligatoires pour ceux qui possèdent ou posséderont à l'avenir un droit quelconque sur l'immeuble.

Art.63.- Opposabilité.

Le statut immobilier qui est de droit réel sera transcrit en entier au Bureau des Hypothèques, et est opposable à tous. Il y sera référé dans les actes de mutation ultérieure.

Art.64.- Disposition transitoire.

Aussi longtemps que le propriétaire n'aura pas vendu tous les appartements, il pourra annoncer la vente ou la location de ceux-ci et apposer sur l'immeuble toute pancarte, affichette ou calicot annonçant les détails et les conditions de la vente.

Art.65.- Dépôt au rang des minutes.

Le présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, sont déposés au rang des minutes de Maître Marc SIMPELAERE, Notaire à La Panne, par annexe à un acte de base transcrit au Bureau des Hypothèques.

Il en sera dressé expédition aux frais des copropriétaires, ayant droit ou amateurs qui en feront la demande.

Art.66.- Election de domicile.

Pour chaque contrat relatif à une portion de l'immeuble les parties en cause seront censées faire élection de domicile dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur" par les parties et annexé à un acte de base du Ministère du Notaire Marc SIMPELAERE à La Panne, en date du douze mars mil neuf cent septante quatre.

Dix-neuvième et
dernière feuille

Handwritten initials and signature

Handwritten signature: H. Scheuch

Handwritten signature