

Notary, 1960

AV

7-11-1960

4-23

L'An mil neuf cent soixante,
Le VINGT ET UN OCTOBRE.

Par devant Nous, Maître Jacques GHYOOT, docteur en droit, notaire, résidant à Ostende, = lahaye
A COMPARU:

Monsieur Roland DE LAUWER, commerçant, né à Londres (Angleterre), le seize août mil neuf cent quinze, époux de Madame Nicole Leonie Robertine SCHMIEWER, sans profession, née à Ostende, le sept novembre mil neuf cent vingt-deux, demeurant à Ostende, 21, rue de la Chapelle.

Lequel comparant nous a exposé:

1. Qu'il est propriétaire d'un terrain, sis à Ostende, Rampe Est du Kursaal, avec les ruines d'une villa, côtée dans la dite Rampe sous le numéro 8, connu au cadastre section A, n° 1596/L18, pour une superficie de cent cinquante six mètres carrés.

Ce terrain lui appartient pour l'avoir acquis de Monsieur Maurice Lindon et son épouse Madame Marthe Vander Neulen, à Ostende, suivant acte de vente reçu par le notaire Ghyoot, sous-signé, à l'intervention du notaire De Keukelaere, à Eeklo, le premier juin mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au bureau hypothèques à Bruges, le six juillet mil neuf cent cinquante neuf, volume 10010, n° 19.

2. Qu'il se propose d'ériger sur le susdit terrain un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence FABIOLA";

3. Que désirant opérer la division horizontale de la propriété, il a décidé de placer l'immeuble "Résidence FABIOLA" sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.

Cet exposé étant fait, le comparant nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble "Résidence FABIOLA" dont s'agit sous le régime de la copropriété, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577/bis du code civil.

Il a été établi un "règlement 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 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;

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 du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques;

N° 6023.

ACTE DE BASE.



2/25

356389

et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.

Le comparant se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture édifiés ou à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au comparant 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, le comparant a le droit de procéder seul 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 le comparant ni l'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.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le soussigné notaire certifie au vu de pièces officielles exigées par la loi les nom, prénom, date et lieux de naissance du comparant tels qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes il a été fait élection de domicile par le comparant en l'étude du notaire Jacques GHYCOT, soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ostende, date que dessus.

Et lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

Geregistreerd te Oostende, Registratie I en Erf. I, de 27 oktober 1960, twee bladen, geen verzendingen, boek 606, blad 39, vak 2I. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) Feys.

1	-----
2	-----
3	-----
4	-----
5	-----
6	-----
7	-----
8	-----
9	-----
10	-----
11	-----
12	-----



10

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

relatif à l'immeuble " RESIDENCE FABIOLA "
sis à OSTENDE, S. RAMPE EST DU KURSAAL.

CHAPITRE .I.

EXPOSE GÉNÉRAL.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis paragraphe I du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

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

CHAPITRE .II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 4. - L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements", "magasin" et "caves". Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux;

- 2 -

1. à l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
2. aux quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements, magasin, caves et autres parties privées, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs. Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6. - Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes:

A. SOUS-SOLS:

Quinze caves, numérotées 1 à 15.

Ces caves possèdent chacune une quote-part dans les parties communes, étant:	
- pour la cave numéro un: cinquante-deux/dix millièmes	52/10.000.
- pour la cave numéro deux: trente-huit/dix millièmes.	38/10.000.
- pour la cave numéro trois: vingt-deux/dix millièmes.	22/10.000.
- pour la cave numéro quatre: dix-sept/dix millièmes.	17/10.000.
- pour chacune des caves numérotées cinq à treize: dix-huit/dix millièmes ou ensemble.	162/10.000.
- pour la cave numéro quatorze: quatorze/dix millièmes.	14/10.000.
- pour la cave numéro quinze: quinze/dix millièmes.	15/10.000.

B. REZ-DE-CHAUSSEE:

L'Appartement, étant le magasin avec habitation, possédant mille septante/dix millièmes des parties communes. 1.070/10.000.

C. LES APPARTEMENTS AUX SEPT ETAGES:

Chaque appartement possède six cent quinze/dix millièmes des parties communes, soit ensemble pour les quatorze appartements: huit mille six cent dix/dix millièmes. 8.610/10.000.
Total: dix mille/dix millièmes. 10.000/10.000.

Article 7. - Les choses communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain: le sol des bâtiments, des locaux de service etc...

Les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de



X 356390

70

16

24

16

5 et 14 = 18 = 180

15

16

refend, les grilles de clôture, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades et appuis des balcons et fenêtres, les cheminées et aéras; les canalisations et conduites de toute nature pour les eaux, le gaz, l'électricité et les égouts, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, du magasin et autres parties privées ou les parties de ces installations, servant à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, magasin ou autres parties privées.

Les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrée, les escaliers, les cages d'escalier, les descentes des caves; les paliers, les couloirs et corridors des caves; les ascenseurs complets avec leurs machineries, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries des halls, corridors (les tuyauteries des appartements et des locaux affectés à l'usage particulier des appartements et locaux, et celles des autres parties privées sont parties privées); l'incinérateur d'ordures, le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes;

En un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage.

Article 8. - Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou de saisies qu'avec les appartements, magasin et locaux privés, dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel, établi sur un appartement, un magasin ou un local privé, greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9. - DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du magasin et autres parties privées à l'exclusion des parties communes, et notamment: le revêtement (parquets, carrelages, dallages, granito, etc...) du sol avec le soutènement, les cloisons séparant entr'eux les appartements, les caves, et le magasin si cette cloison n'est pas un mur maître, les fenêtres sur rue ou sur cour et leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, caves et magasin, les radiateurs du chauffage central, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves, et magasin et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à

l'usage exclusif des dits locaux (ex.: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, gazoil etc...).

SECTION I. - LIMITES DE LA PROPRIÉTÉ.

Article 10. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement avec ses dépendances telles que caves et autres parties privées dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et autres parties privées lui appartenant caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Article 11. - Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, dont on parle ci-après, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance d'un des architectes de l'immeuble aussi longtemps qu'ils seront en vie.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord des architectes, auteurs des plans, aussi longtemps qu'ils vivront.

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

Article 12. - Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, mais ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de radio-télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble. Aucune antenne ne sera cependant tolérée sur les toitures.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils



X 356391

et accès ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

Les moteurs électriques ne pourront incommoder les voisins par bruits ou vibrations et seront soigneusement pourvus de dispositifs supprimant ou atténuant fortement la production de parasites de manière telle qu'ils ne provoquent aucun trouble dans les réceptions radiophoniques.

S E C T I O N II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 14. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 15. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre, de dix millièmes possédés par chacun d'eux.

Article 16. - Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires. Il sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Pour le surplus la gérance s'effectuera conformément aux articles trente et suivants ci-après.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en exercera les fonctions; en cas d'égalité de droits la fonction sera dévolue au plus âgé.

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

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

Article 17. - A l'exception du gérant nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, l'épouse, même séparée de biens ou un descendant du copropriétaire peut valablement représenter celui-ci en vertu d'une procuration.

Le mineur copropriétaire est représenté par son ou ses représentants légaux.

Tout mandat devra être écrit et devra stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans les cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale la propriété d'une portion de l'immeuble se

- 4 -

trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives, mais ils devront désigner un seul d'entr'eux pour les représenter aux votes. Ce dernier aura autant de voix que de dix millions possédés par le groupe d'indivisionnaires qu'il représente.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 19. - L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, un président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dix millions, et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entr'eux.

Article 19. - Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs et à défaut, du président assisté des deux propriétaires présents, ayant le plus grand nombre de dix millions.

La première année, à partir de la réception de l'immeuble, les architectes auteurs des plans de l'immeuble pourront faire partie de ce bureau, avec voix délibérative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 20. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération ostendaise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est de suite par les propriétaires, possédant au moins 25% des dix millions de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 21. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettres recommandées. La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simple lettre, sauf les cas prévus ci-après.

Article 22. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.



356394

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il est cependant loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes les autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 23. - Il est tenu une feuille ou liste de présence, qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 24. - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans la propriété.

Article 25. - Les délibérations sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

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

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

Article 26. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres, ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinq mille/dix millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour, et délibèrera valablement quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 27. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée, en faisant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et aux gérant des erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant, qui en a la gar-

utilisation.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, il sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de mille francs par infraction. Cette amende sera versée au fonds de réserve.

Le copropriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom des copropriétaires? Le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonctions.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Article 24. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.

S E C T I O N IV. - REPARTITION DES CHARGES ET INCERTES COMMUNES.

A. Entretien, réparations et autres charges.

Article 25. - Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article 6, aux dépenses et charges de conservation, d'entretien et de conservation des choses communes, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 26. - Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories: les réparations urgentes, les réparations indispensables, mais non urgentes et, enfin, les réparations et travaux non indispensables.

I^o REPARATIONS URGENTES.

Article 27. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc... le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

2° REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Article 38. - Ces réparations sont décidées par les membres du conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

3° REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

Article 39. - Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration, devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires votant favorablement avec les trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sur la proposition soumise à leur délibération.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 40. - Les copropriétaires devront donner accès par tous leurs appartements et leurs locaux privés pour toute réparation et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juin au 15 septembre.

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

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

Article 41. - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et le remplacement du matériel et agencement commun, les frais pour les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau, gaz et électricité relevée au compte commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, etc... Il en est de même pour la consommation du courant électrique des ascenseurs, des ventilateurs, des chaufferies, les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs.

Article 42. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Article 43. - Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

B. IMPOTS.

Article 44. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 45. - La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1388 du C.C.) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent 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 copropriétaires.

Article 46. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. RECETTES.

Article 47. - Dans le cas où les recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part, déterminée par l'article 6.

S E C T I O N V. - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

I. - IMMEUBLE.

Article 48. - L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz ou le gazoil, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par chutes d'avions ou autres aéronefs, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, le tout pour les montants à déterminer par l'assemblée générale.

Les copropriétaires seront dès lors tenus de reprendre le ou les contrats d'assurance souscrits jusqu'à ce jour par Monsieur Roland De Lauwer et lui rembourseront les primes payées par lui, prorata temporis, dans la proportion de leurs droits dans les parties et les choses communes à partir de la date où ils auront la jouissance des appartements et/ou locaux qu'ils acquièrent.

Le gérant devra faire toutes les diligences requises concernant ces assurances. Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 49. - Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire de ces polices.

Article 50. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 51. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des membres du conseil de gérance, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par la loi sur la matière, et la présente clause pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

Article 52. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera les indemnités par lui encaissées 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 gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des 3/4 de la totalité des voix (les trois-quarts des dix millions). En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière commerciale courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement 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 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, ou, si tous ne désirent pas les 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 Monsieur le Juge de Paix du Canton d'Ostende, 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 pourra être payé par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal en matière commerciale, payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par l'art. 6 du présent règlement.

Article 53. - Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété privée, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer par la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais éventuels de reconstruction.

Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas prévus au présent article, les propriétaires, intéressés auront seul droit à l'excédant d'indemnité, qui pourraient être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

2. ACCIDENTS.

Article 54. - Une assurance sera contractée par les acins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble, le gérant, son secrétaire ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elle seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits, dans les parties communes, établie à l'art. 6.

Les premières assurances ont été contractées par Monsieur De Lauwer et les primes devront lui être remboursées comme exposé ci-devant à l'article 48.

Article 55. - Une assurance sera contractée par tous les copropriétaires contre les accidents de travail pouvant survenir en général à tout personnel employé pour le compte commun des copropriétaires. Le montant de cette assurance sera, suite

aux propositions du gérant, fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant au moyen des provisions mises à sa disposition et seront supportées par les copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Article 56. - Les divers contrats d'assurance dont question en la présente section, en dehors de ceux déjà conclus par Monsieur Roland De Lauver comme exposé ci-dessus et à reprendre par les copropriétaires, seront conclus pour les termes qui seront fixés par les assemblées générales.

C H A P I T R E III. - REGLEMENT D'Ordre INTERIEUR.

Article 57. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre devra être communiqué par le gérant à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit qui en feraient la demande.

Article 58. - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble; la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations, qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance, et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droits.

Les baux devront également contenir la mention que le locataire s'oblige à se soumettre à toutes les prescriptions consignées dans le livre de gérance.

S E C T I O N I. - E N T R E T I E N .

Article 59. - Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, leurs boiseries et ferreneries, y compris les chassis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan, établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux 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 telle manière que la maison conserve son aspect d'unité, de soin et de bon entretien.

Article 60. - Les propriétaires devront faire ramener les cheminées, poêles et fourneaux, 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, pour ceux dont ils font l'usage.
Ils devront en justifier au gérant à toute réquisition.

S E C T I O N II. - A S P E C T .

Article 61. - Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

Le gérant pourra autoriser l'affichage aux fenêtres des appartements à louer ou à vendre des avis relatifs et ils en déterminera, le cas échéant, les dimensions.

S E C T I O N III. - O R D R E I N T E R I E U R .

Article 62. - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 63. - Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé ou entreposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Article 64. - Il ne pourra être fait, dans les couloirs communs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que broissage de tapis, de literies et d'effets d'habillements, nettoyage de meubles, cirage de chaussures etc...

Article 65. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords des appareils aux conduites devront être en tuyaux rigides.

Article 66. - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux, qu'à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix des membres présents, de retirer la tolérance envers l'animal cause des troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de cent francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette amende sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale, à prendre à la majorité des trois quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux ou le service communal compétent.

S E C T I O N IV. - M O R A L I T E - T R A N Q U I L L I T E .

Article 67. - Les copropriétaires, leurs locataires, les domes-

tiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service ou de leur locataire ou celui des visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique et notamment d'appareils de téléphonie sans fil est autorisé. Cependant, les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble aux étages, à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article 68. - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront consentir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 69. - Les caves, ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble et ne peuvent être louées qu'à des personnes occupant l'immeuble en tant que propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entr'eux leurs caves et les aliéner entr'eux.

Article 70. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de la Ville, de la police et de voirie.

S E C T I O N V. - ASCENSEURS.

Article 71. - L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité des voix. Cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur spécial à ce sujet.

S E C T I O N VI. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 72. - Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun

commerces, sauf dans le local destiné à cet effet d'après les plans.

Les locaux et appartements pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 73. - Il est interdit sauf pour les locaux destinés à commerce de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. L'assemblée générale en déterminera les dimensions maxima.

Des plaques de modèle uniforme et conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale seront mises aux entrées. Ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant de chaque appartement, les jours et heures de visite et le numéro de l'appartement, l'étage où il est situé. Ces plaques seront le cas échéant, apposées sur les boîtes aux lettres qui seront réservées pour chaque appartement.

Article 74. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

S E C T I O N VII. - CHAUFFAGE.

Article 75. - L'immeuble sera desservi par un chauffage central au mazout avec décompteurs pour chaque appartement ou local privé y compris le local commercial.

Le chauffage central fonctionnera du 15 septembre au 31 mai, sinon aux époques à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la simple majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes comme exposé dans l'article six.

En ce qui concerne la consommation de combustibles chacun des propriétaires payera sa quote-part, laquelle sera déterminée d'après le relevé du compteur et la répartition de la dépense de mazout, d'après les indications du dit compteur. Vingt pour cent de la dépense totale seront répartis entre chaque propriétaire au prorata du nombre de dix millièmes qu'il possède; le reste, soit quatre-vingt pour cent du coût annuel du carburant utilisé, sera réparti entre les

copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé du compteur et de la répartition du coût total de mazout utilisé.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-devant.

S E C T I O N VIII. - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 76. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entr'eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Juge de Paix du Canton d'Ostende. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur et en dernier ressort.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers de l'ensemble des voix des copropriétaires.

Les actions en demande de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes seront soumises à Monsieur le Juge de Paix du Canton d'Ostende, quel que soit le domicile du débiteur ou l'importance de la somme due.

S E C T I O N IX. - DISPOSITIONS SPECIALES, RELATIVES AU LOCAL COMMERCIAL.

Article 77. - Le local commercial est indiqué à l'article 6 du statut avec les autres parties privées.

Il devra être veillé à ce que le bruit et la musique dans les locaux n'incommode pas les copropriétaires ou occupants.

Article 78. - Tout ce qui est dit dans le présent règlement pour les appartements et leurs dépendances, s'applique au local commercial en tout ce qui n'est pas incompatible avec l'exploitation à exercer dans le local commercial.

Article 79. - Le local commercial ne peut être subdivisé sans accord de l'assemblée générale représentant les trois/quarts des copropriétaires et statuant à la majorité des trois/quarts des voix représentées, sauf ce qui est dit plus haut aux majorités à réunir aux assemblées générales convoquées si une première n'est pas en nombre.

Article 80. - Les propriétaires du local commercial font partie de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et, de ce chef, jouiront des mêmes droits et seront sujets aux mêmes devoirs et charges que les autres copropriétaires,

selon les dispositions du statut et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.

Le nettoyage du trottoir de la rampe Est du Kursaal sera à charge exclusive de ce local.

Article 81. - Les propriétaires du local commercial, tout en conservant la liberté d'exercer leur commerce dans les limites prévues par la loi, les arrêtés de police et l'usage prendront soin et donneront à leur personnel les ordres opportuns, aux fins de ne pas troubler la tranquillité des autres propriétaires, cela tant dans l'intérêt de la vie commune que du bon voisinage.

Article 82. - Les façades et vitrines du local commercial pourront recevoir des inscriptions ou enseignes spécifiant le genre de commerce et le nom de l'établissement, ainsi que les avis imposés par les lois et arrêtés communaux.

Article 83. - Toute modification aux dispositions qui précèdent rendue nécessaire dans la pratique, sera décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera, après avoir été paraphé et signé "Ne Varietur" par les parties et le notaire instrumentant, annexé à un acte de base reçu par le notaire Jacques GHYOOT, à Ostende, en date de ce jour.

Chaque acquéreur d'appartement supportera sa quote-part dans les droits, frais et honoraires de ce règlement.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires, qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles décidées par les assemblées générales, est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien, ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété, ainsi que de ses modifications éventuelles et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Ostende, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu en l'étude du notaire Jacques GHYOOT, à Ostende.

Ainsi fait à Ostende, le 21 octobre 1900 soixante.

(Suivent les signatures).

[Handwritten mark]

Geregistreerd te Oostende, Registratie I en Erf. I, de zeven en twintig oktober 1960, negentien bladen, geen verzendingen, boek I4I, blad I7, vak 26. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) Feys.

" RESIDENCE FABIOLA "
à OSTENDE, 8, RAMPE EST DU KURSAAL.

Annexe:

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

L'Immeuble comprend:

AUX SOUS-SOLS:

- Quinze caves privatives des appartements;
- Cave commune pour les compteurs, cave commune pour le chauffage, cave commune pour le vide-poubelles et l'emplacement pour le tank à mazout;

REZ-DE-CHAUSSEE:

a) Parties communes:

Entrée et dégagement, hall avec escalier et cage d'ascenseur, local vélos, voitures d'enfant, et compteurs d'électricité;

b) Parties privative: Un appartement comprenant magasin, hall, un living, une cuisine, une chambre, W.C., salle de bain et cour.

ETAGES:

Chacun des sept étages comprend deux appartements étant les appartements A, situés du côté vers la Promenade Albert I, et les appartements B situés du côté vers le Boulevard Van Iseghem, chaque appartement se composant de: un living, une cuisine, un hall, W.C., une salle de bain, et une chambre à coucher avec petite terrasse.

"Ne Varietur".

Annexé à un acte de base reçu par le notaire Jacques GHYOOT, à Ostende, le 21 octobre 1960. (s) R. De Dauwer; J. Ghyoot.

Geregistreerd te Oostende, Registratie I de zeven en twintig oktober 1960, een blad, geen verzending, boek I4I, blad I7, vak 26. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (get) Feys.

POUR EXPEDITION CONFORME.

Approuvée la rature de douze lignes nulles en ce texte.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

NEERL. Nr	171
Neerl.	750
Zegel {	63486
Overschr.	
Inscr.	
Loon {	33330
Overschr.	
Inscr.	
Af ronding	34
plan-opzoek.	
Totaal F.	97600
Verz. F.	
Prk.	20.64

Overgeschreven te Brugge, 2^e kantoor de *hevende november* 1900 *hestig* boek *4* Nr *23* en ambtshalve ingeschreven, boek *1* Nr *1* Ontvangen *negenhonderd zes en twentig frank.* De Bewaarder *[Signature]*

[Handwritten signature]

ABETE

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble 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 titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Le comparant nous a ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes, les documents ci-après:

- 1) annexe un: la description de l'immeuble;
- 2) annexe deux: le plan de l'immeuble;
- 3) annexe trois: le règlement de copropriété;

Ces documents forment, ensemble avec le présent acte, l'acte de base de l'immeuble "Résidence PADIOLA".

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'inter-prêter les uns en fonction des autres;

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "No Varietur" par le comparant et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Le comparant déclare opérer la division de l'immeuble 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 de ces appartements et locaux privatifs comporte:

- A. Une partie en propriété privative et exclusive;
- B. Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privatif 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 dans les 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 dix mille/dix millièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée;

Les appartements et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs