



ÉTUDE

DE

M^{tre} VERMEECKE

NOTAIRE

à KNOKKE-SUR-MER

— 306 —

Description du bien.

Commune de Knokke-sur-Mer (Le Zoute)

2e Afd
Sectie E,
n° 325A

Une propriété avec ap et dépendances, jardin et verger, sise à Knokke-sur-Mer, le Zoute, avenue Elisabeth, n° 22, dénommée "Sablon Hôtel", formant le coin de l'avenue Elisabeth et de l'avenue Foch, connue au cadastre d'après titres sous section A n° ~~1 / T~~ et partie des numéros 2 et 3 et actuellement cadastrée section A n°s 1 m 2, 1 n 2 et 1 o z, tenant ou ayant tenu du Nord à l'avenue Foch, à l'est à la société en nom collectif Bernard Lévy Fils, au sud à Madame Achille Vanderdonckt, Rachel Capiou, André Bonehill - Gerekens, Eulalie Declercq et à l'ouest à l'avenue Elisabeth, contenant en superficie d'après mesurage trente deux ares nonante centiares.

Tel que ce bien figure sous le lot deux, en teinte rouge en un plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur Albert Winesinger, géomètre expert immobilier à Bruxelles, rue du Monastère en date du vingt six mai mil neuf cent cinquante, qui demeurera ci-annexé.

Origine de propriété.

La société en nom collectif Bernard Lévy Fils, déclare être propriétaire du dit bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, selon procès-verbal d'adjudication définitive, clôturé par Maître Valérien Verheecke, notaire à Knokke, en date du dix huit avril mil neuf cent cinquante, transcrit au Bureau des Hypothèques à Bruges, le treize mai suivant, volume 8131 numéro 1, ensuite de vente publique sur voie parée tenue à la requête de la créancière hypothécaire première inscrite, à charge de : 1°

Par devant Maître PIERRE VAN HALTEREN, Notaire à Bru -
xelles, à l'intervention de son Confrère Maître Valérien
VERHEECKE, notaire à Knokke.

Description du bien.
Une propriété avec ap et dépendances, jardin et ver -
ger, sise à Knokke-sur-Mer, le lot n° 1, avenue de l'Indépendance,
n° 32, dénommée " Sablons Hôtel ", formant le coin de l'avenue
son siège à Paris, 24, avenue de Friedland, - et sa succur -
sale en Belgique, 376, avenue Louise, à Bruxelles.

A comparu :
La société en nom collectif "BERNARD LEVY FILS" ayant
son siège à Paris, 24, avenue de Friedland, - et sa succur -
sale en Belgique, 376, avenue Louise, à Bruxelles.
Constituée pour un terme de cinquante années
expirant le trente un décembre mil neuf cent sep -
tante six, suivant acte reçu par Maître Pierre
Labouret, Notaire à Paris, les quinze et dix huit
Janvier mil neuf cent vingt sept, dont une expé -
dition a été déposée au rang des minutes de Maî -
tre Jules Goossens - Bara, Notaire à Bruxelles, le
premier mars mil neuf cent vingt neuf et publié
avec cet acte aux annexes du Moniteur belge des
vingt cinq et vingt six mars mil neuf cent vingt
neuf, sous le numéro 3586.

Ici représentée par Monsieur Paul Marie
Mossoux, marchand de biens, demeurant à Bru -
xelles, IIe district, avenue des Croix du
Feu, n° 289a, agissant en vertu d'une procu -
ration reçue par le Notaire Van Halteren,
soussigné, en date du dix neuf avril mil
neuf cent cinquante.

Laquelle comparante Nous a requis de dresser, ainsi
qu'il suit, l'acte de base relatif à un immeuble divisé
en appartements qu'elle a l'intention de créer en trans -
formant un immeuble dont elle est devenue propriétaire,
ci-après décrit :

* Monsieur Omer Cyriel Rombout, cuisinier à Knokke - sur - Mer; 2° Monsieur Willem Jozef Rombout, serveur à Knokke; 3° Monsieur Gérard Joseph Rombout, plombier à Knokke; 4° Madame Irène - Philomène Rombout, sans profession, épouse de Monsieur Edouard Henri Fernand Vouters, employé, ensemble à Hallewyn (Nord, France); 5° Madame Elisabeth Albertine Rombout, sans profession, veuve non remariée de Frans Van Hulle, demeurant à Knokke; 6° Monsieur Walter Albert Rombout, hôtelier, demeurant à Knokke; 7° Monsieur Pierre - Marcel Félix Rombout, employé d'hôtel demeurant à Knokke et 8° Mademoiselle Marcella Irena Rombout, sans profession, demeurant à Knokke.

Les consorts Rombout, prénommés, en étaient propriétaires du chef de la succession de leur père et mère Florimond Martyn Rombout et Rosalia Angéline De Bruyckere, en leur vivant hôteliers à Knokke, y décédés respectivement le quinze juillet mil neuf cent trente neuf et le dix-sept avril mil neuf cent quarante sept.

Les époux Rombout - De Bruyckere en étaient propriétaires, savoir : les constructions pour les avoir fait ériger, à leurs frais, et les terrains faisant l'objet de la vente susrelatée du dix huit avril mil neuf cent cinquante, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société " La Knockéoise ", à Gand, suivant acte reçu par le Notaire Robert de Gheldere à Heist, le trois septembre mil neuf cent vingt un, transcrit au Bureau des Hypothèques à Bruges, volume 4066, numéro 13, et le dix huit juillet mil neuf cent vingt trois, volume 4409, numéro 22, par acte du Notaire Fraeys, à Torhout, le trente un octobre mil neuf cent vingt sept,

transcrit volume 5044, numéro 13, et par acte du Notaire Standaert, ayant résidé à Bruges, en date du vingt un août mil neuf cent vingt neuf, transcrit. Le surplus du terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Julien Van Hove, rentier à Knokke, suivant acte passé devant le Notaire Fraeys, à Torhout, le trente un octobre mil neuf cent vingt sept, transcrit volume 5044, n° 14, qui lui même avait acquis ce terrain de la société " la Knockeoise ", suivant acte du Notaire Tanger, ayant résidé à Stalhulle, le vingt six janvier mil neuf cent vingt quatre, transcrit volume 4500/ numéro 20.

La société " La Knockeoise " était propriétaire des dits biens pour lui avoir été apportés en société par ses fondateurs, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par le Notaire Nowé à Gand, le cinq avril mil neuf cent douze, transcrit volume 3275, numéro 11.

Conditions spéciales.

1. Les acquereurs éventuels seront subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter des servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, pouvant grever le bien, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre la société en nom collectif Bernard Lévy Fils, sans que la présente énonciation puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en résulterait de titres enregistrés et non prescrits, et plus spécialement les charges et obligations envers la société anonyme " La Knockeoise " (depuis fusionnée avec la "Compagnie Immobilière Le Zoute") déterminées dans les titres d'acquisition.

2. Les indications cadastrales ne sont portées dans la description qu'à titre de simple renseignement, les acquéreurs ne pourront s'en prévaloir.

3. La contenance énoncée au titre n'est pas garantie; toute différence en plus ou en moins, qui pourrait exister, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre la vendresse, ni intervention de celle-ci.

Aménagement de l'immeuble.

Cet exposé fait, la société Bernard Lévy Fils déclare vouloir aménager l'immeuble afin de le transformer en un immeuble comportant : appartements, studios, chambres diverses, caves et garages qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents, à titre de propriété privative et exclusive.

Elle a fait établir, dans ce but, par Monsieur Maurice Denève, architecte, agréé et diplômé, numéro B.R. 1412, demeurant à Westende, 11, avenue des Aigles et Monsieur Auguste Rayée, architecte agréé et diplômé, n° W.F. 298, demeurant à Ostende, chaussée de Thourout, n° 35, cinq plans relatifs à la transformation des sous-sols, du rez-de chaussée, du premier, du second et du troisième étage de l'immeuble.

Ces plans ont été approuvés par la Commune de Knocke - sur-mer, en date du vingt six mai mil neuf cent cinquante.

Ces cinq plans demeureront annexés au présent acte de base, après avoir été signés, ne variétur, par la société comparante et le Notaire, afin que chaque acquéreur puisse en prendre connaissance lors de son acquisition.

Les parties communes, lesquelles appartiendront pour

une certaine quotité aux propriétaires des parties primitives, seront, pour la facilité des calculs, divisées en dix millièmes (1/10.000e) .

Analyse des plans

1. Plan des sous-sols :

Ce plan est le dessin des sous-sols de l'immeuble qui sont divisés comme suit :

a) des parties communes :

escalier d'accès - Corridor d'accès vers caves 1 à V
Un local pour emplacement des compteurs électriques : un autre pour l'emplacement des compteurs à gaz: un local donnant accès à la cave XXX par la chaufferie. Vide - p
belle. Corridor d'accès vers les autres caves et logement du concierge. La Citerne. Un local à usage de chaufferie avec porte donnant sur cour intérieure.

Dégagement des vide-poubelles des appartements 6 et

Dégagement des vide-poubelles des appartements.

Dégagement vers cave de l'appartement n° 6.

Water-closet commun.

Le logement du concierge comprenant : living, chambre, cuisine, cave, dégagement, débarras.

Entrée des caves par le jardin.

B. Des parties privatives :

1) Trente et une caves numérotées en chiffres romains de I à XXXI comportant :

En propriété privative et exclusive : un local à destination de cave.

En co-propriété et indivision forcée : respectivement les quotités suivantes dans les parties communes comprenant notamment le terrain :

la cave n° 1 : sept/dix millièmes	7
la cave n° II : onze dix/millièmes	11
la cave n° III : vingt/dix millièmes	20
la cave n° IV : dix sept/dix millièmes	17
la cave n° V : sept/dix millièmes	7
la cave n° VI : quatre/dix millièmes	4
la cave n° VII : onze/dix millièmes	11
la cave n° VIII : onze/dix millièmes	11
la cave n° IX : dix sept/dix millièmes	17
la cave n° X : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XI : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XII : onze/dix millièmes	11
la cave n° XIII : onze/dix millièmes	11
la cave n° XIV : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XV : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XVI : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XVII : vingt un/dix millièmes	21
la cave n° XVIII : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XIX : onze/dix millièmes	11
la cave n° XX : onze/dix millièmes	11
la cave n° XXI : vingt un/dix millièmes	21
la cave n° XXII : dix sept/dix millièmes	17
la cave n° XXIII : dix sept/dix millièmes	17
la cave n° XXIV : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XXV : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XXVI : quatorze/dix millièmes	14
la cave n° XXVII : sept/dix millièmes	7
la cave n° XXVIII : quatre/dix millièmes	4
la cave n° XXIX : quatre/dix millièmes	4
la cave n° XXX : quatorze/dix millièmes	14

la cave n° XXXI : quatre/dix millièmes 4

la cave n° XXXII : treize/dix millièmes 13

2) le garage " a ", teinté en bleu, comportant :

En propriété privative et exclusive : deux locaux dont un donnant sur jardin.

En co-propriété et indivision forcée : trente cinq/dix millièmes dans les parties communes comprenant notamment le terrain 35

3) le garage " b ", teinté en rouge, comportant :

En propriété privative et exclusive : un local donnant accès sur le jardin.

En co-propriété et indivision forcée : septante quatre/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain 74

4) Cuisine de l'appartement n° 1, teintée en rouge, comportant un local à usage de cuisine et escalier d'accès vers rez-de-chaussée.

5) Cuisine de l'appartement n° 10 : teintée en bleu, comportant un local à usage de cuisine et escalier d'accès vers rez-de-chaussée.

6) La cour de l'appartement n° 6 : (hachurée en bleu.)

7) La cour de l'appartement n° 9 (hachurée en rouge)

SI. - Plan du rez-de-chaussée :

Ce plan est le dessin du rez-de-chaussée de l'immeuble qui est divisé comme suit :

a) des parties communes :

Hall d'entrée - Dégagement avec porte vitrée vitrine de chaque côté - Corridor d'accès vers les appartements 1 et 2 - Local pour emplacement de compteurs - Escalier vers étages - dégagement donnant accès vers appartements 9 et 10, Corridor d'accès vers appartements 3, 4, 5 et 6 et chambre 6. Escalier de service - Emplacement cage d'ascenseur - par le jardin : entrée vers caves : entrée vers logement concierge. Les aéras des appartements 1, 2, 3, 4, 5 et 10.

B. Des parties privatives :

L'appartement n° I (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, dégagement, chambre avec loggia, chambre, living, w.c. indépendant + escalier d'accès vers la cuisine en sous - sols - salle de bains.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent quatre vingt cinq/dixmillièmes des parties communes, comprenant notamment le terrain

385

L'appartement n° 2 (teinté en jaune) comportant :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, chambre et living avec loggia, (ces deux pièces donnant sur l'avenue Elisabeth), cuisine, w.c. indépendant, salle de bains, niche-poubelle.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent quinze/dix millièmes des parties communes

comprenant notamment le terrain

215

L'appartement n° 3 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living avec loggia - chambre, chambre avec loggia (ces trois pièces donnant sur l'avenue Foch) dégagement, w.c. indépendant, salle de bains, cuisine, niche poubelle.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent trente quatre/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

334

L'appartement n° 4 (teinté en jaune) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living, chambre avec loggia, cuisine chambre, salle de bains, w.c. indépendant, niche poubelle.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent nonante cinq/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

295

L'appartement n° 5 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, chambre avec loggia, cuisine, living (ces trois pièces donnant sur l'avenue Foch) chambre donnent sur jardin, vestiaire, salle de bains, w.c. indépendant, niche poubelle.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent cinquante trois/dix millièmes des parties communes, comprenant notamment le terrain

253

L'appartement n° 6 (teinté en jaune) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living donnant sur jardin, salle de bains, w.c. indépendant, cuisine, deux chambres donnant sur la cour, niche poubelle, escalier de descente vers cour.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent septante trois/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

373

L'appartement n° 7 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : escalier d'entrée par le jardin, dégagement, hall, chambre, living, w.c. indépendant, cuisine donnant sur la cour, salle de bains et chambre donnant sur la cour.

En co-propriété et indivision forcée : quatre cent trente quatre/dix millièmes des parties communes, comprenant notamment le terrain

434

L'appartement n° 8 (teinté en jaune) comportant :

En propriété privative et exclusive, escalier d'entrée par le jardin, hall, cuisine, living avec loggia, deux chambres, salle de bains, w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : quatre cent et dix/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

410

L'appartement n° 9 (teinté en rouge) comportant :

tant :

Hall, vestiaire, living avec terrasse, chambre, avec trois armoires encastrées, dégagement, salle de bains, cuisine et chambre w.c. indépendant, escalier de descente vers cour.

En co-propriété et indivision forcée : cinq cent trente deux/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

532

L'appartement n° 10 (teinté en jaune) comportant : en propriété privative et exclusive :

Hall, escalier d'accès vers cuisine en sous-sols, salle de bains, chambre, living, w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent quatre vingt un/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

281

La chambre " C " (teintée en rouge) comportant :

en propriété privative et exclusive : une chambre.

en co-propriété et indivision forcée : vingt deux/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

22

III. Plan du premier étage et entresols

Ce plan est le dessin du premier étage de l'immeuble qui est divisé comme suit :

a) des parties communes :

escalier d'étage. Local réservé à la cage d'ascenseur et gaine vide-poubelles. Escalier

dé service, corridor d'accès vers les appartements 11 à 16. Hall d'accès vers l'appartement 19. Dégagement vers les appartements 17 et 18. Local de service avec déversoir. Les aéras des appartements 11, 12, 13, 14, 15. Escalier vers deuxième étage, donnant accès vers les appartements 27 et 28.

b) des parties privatives :

L'appartement n° 11 (teinté en bleu) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall niche poubelle, living, chambre, cuisine, dégagement, chambre, salle de bains, w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent septante/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

370

L'appartement n° 12 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec balcon et loggia. Deux chambres avec balcon, cuisine et niche poubelle, salle de bains et w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent et six/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

306

L'appartement n° 13 (teinté en bleu) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec balcon, chambre, cuisine et niche

salle de bains, w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée :
deux cent trente cinq/dixmillièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

235

L'appartement n° 14 (teinté en jaune) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall living avec loggia, chambre avec balcon, cuisine et niche poubelle, salle de bains, w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent cinquante trois/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

253

L'appartement n° 15 (teinté en bleu) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec loggia, cuisine, chambre avec balcon, salle de bains, w.c. indépendant, vestiaire avec niche poubelle, chambre.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent trente/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

330

L'appartement n° 16 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec balcon, vestiaire, salle de bains, chambre, w.c. indépendant, cuisine, dégagement chambre.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent soixante six/dix millièmes des parties communes

munes comprenant notamment le terrain

366

L'appartement n° 17 (teinté en bleu) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall avec armoire encastrée, living avec loggia, salle de bains, w.c. indépendant, cuisine avec dégagement. Chambre, niche poubelle, seconde chambre.

En co-propriété et indivision forcée : quatre cent et douze/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain.

412

L'appartement n° 18 (teinté en jaune) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall avec niche poubelle, living avec balcon et loggia, cuisine, dégagement, deux chambres.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent soixante quatre/dix millièmes des parties communes, comprenant notamment le terrain.

264

L'appartement n° 19 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec loggia, deux chambres avec balcon, armoire encastrée, w.c. indépendant, cuisine et niche poubelle, salle de bains.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent quarante un/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

La chambre " D " (teintée en bleu) face à l'appartement n° 13, comportant :

314

344

En propriété privative et exclusive : une chambre donnant sur cour.

En co-propriété et indivision forcée : soixante deux/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

62

La chambre " E " (teintée en jaune) face à l'appartement n° 14 comportant :

En propriété privative et exclusive : une chambre donnant sur cour.

En co-propriété et indivision forcée : soixante huit/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

68

IV. Plan du deuxième étage

Ce plan est le dessin du deuxième étage de l'immeuble qui est divisé comme suit :

a) des parties communes :

escalier d'étage, corridor d'accès vers appartements 22 à 26, cage d'ascenseur; escalier de service, escalier et palier d'accès vers les appartements 27 et 28. Vide-poubelle général. Les aeras des appartements 21, 22, 23, 24, 25.

b) des parties privatives :

L'appartement n° 21 (teinté en bleu) comportant :

en propriété privative et exclusive : hall, living, dégagement, chambre, salle de bains, w.c. indépendant, cuisine, chambre, niche poubelle.

En co-propriété et indivision forcée : trois cent cinquante huit/dix millièmes des parties

communes comprenant notamment le terrain

358

L'appartement n° 22 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall avec niche poubelle, living avec loggia, deux chambres, cuisine, w.c. indépendant, salle de bains.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent nonante neuf/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

299

L'appartement n° 23 (teinté en bleu) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living, chambre, cuisine et niche poubelle; salle de bains, w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent/trente cinq/dix millièmes des parties

communes comprenant notamment le terrain

235

L'appartement n° 24 (teinté en jaune) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec loggia, cuisine et niche poubelle, salle de bains, w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent cinquante trois/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

253

L'appartement n° 25 (teinté en bleu) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec loggia et balcon, cuisine, chambre,

salle de bains, w.c. indépendant, vestiaire,
lavabo, chambre, niche poubelle.

En co-propriété et indivision forcée : trois
cent vingt trois/dix millièmes des parties com-
munès comprenant notamment le terrain

323

L'appartement n° 26 (teinté en rouge) com-
portant :

En propriété privative et exclusive : hall et
niche poubelle, living, cuisine, dégagement,
chambre, w.c. indépendant, salle de bains,
chambre.

En co-propriété et indivision forcée : trois
cent soixante deux/dix millièmes des parties
communes comprenant notamment le terrain

362

L'appartement n° 27 (teinté en bleu) com-
portant :

En propriété privative et exclusive : hall
et niche poubelle, living avec loggia, salle de
bains, w.c. indépendant, cuisine, deux chambres.

En co-propriété et indivision forcée : quatre
cent quinze/dix millièmes des parties communes
comprenant notamment le terrain

415

L'appartement n° 28 (teinté en jaune) com-
portant :

En propriété privative et exclusive : hall et
niche poubelle, living avec loggia, salle de
bains, cuisine, chambre, dégagement, chambre,
w.c. indépendant.

En co-propriété et indivision forcée : deux
cent septante quatre/dix millièmes des parties

communes comprenant notamment le terrain

274

La chambre " F " (teintée en bleu) en face de l'appartement n° 23, comportant :

En propriété privative et exclusive : une chambre donnant sur cour.

En co-propriété et indivision forcée : soixante sept/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

67

La chambre " G " (teintée en jaune) en face de l'appartement n° 24, comportant :

En propriété privative et exclusive : une chambre donnant sur cour.

En co-propriété et indivision forcée : septante trois/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

73

V. Plan du troisième étage :

Ce plan est le dessin du troisième étage de l'immeuble qui est divisé comme suit :

A) Des parties communes :

Corridor d'accès vers les appartements 29, 30 et 31 et les chambres H à V. Escalier, débarras de service. Les aérés des appartements 29 et 30 et ces chambres H, J, K, L.

B. Les parties privatives :

L'appartement n° 30 (teinté en rouge) comportant :

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un living, une chambre, un emplacement pour douche, cuisine et chambre.

En co-propriété et indivision forcée : soixante

huit/dix millièmes des parties communes,
comprenant notamment le terrain

68

L'appartement n° 31 (teinté en bleu) com-
portant :

En propriété privative et exclusive : hall
d'entrée, un living, trois chambres, cuisine,
emplacement pour douche.

En co-propriété et indivision forcée : soi-
xante huit/dix millièmes des parties communes
comprenant notamment le terrain

68

L'appartement n° 29 (teinté en rouge) com-
portant :

En propriété privative et exclusive : hall
d'entrée, un living, cuisine, garage, deux
chambres, emplacement pour bain-douche, exca-
lier intérieur.

En co-propriété et indivision forcée : soi-
xante huit/dix millièmes des parties communes
comprenant notamment le terrain.

68

La chambre " H " (teintée en bleu)

La chambre " I " (teintée en rouge)

La chambre " J " (teintée en bleu)

La chambre " K " (teintée en rouge)

La chambre " L " (teintée en bleu) 29B

La chambre " M " (teintée en rouge)

comportant chacune en propriété privative et
exclusive : ~~un local à usage de chambre de bonne~~

En co-propriété et indivision forcée : chacune
quinze/dix millièmes dans les parties communes
comprenant notamment le terrain, soit au total

nonante/dix/millièmes.

90

Total dix mille/dix millièmes

10.000/10.000èmes

Note : Tout le troisième étage est mansardé.

En général, tout ce qui n'est pas expressément prévu parties privatives, à savoir : les constructions servant à abriter les moteurs des ascenseurs, les cheminées, les bouches d'aéras, gouttières, descentes et réservoirs d'eau et les plate-formes servant de couverture à l'immeuble, les murs, les fondations et notamment le pilier en maçonnerie mentionné au plan du sous-sol, est compris dans les parties communes.

Sont aussi compris dans les parties communes les ap- et dépendances, le jardin, les murs de clôtures et les haies.

Modifications des plans.

La société Bernard Lévy se réserve de pouvoir apporter aux plans ci-annexés et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'elle jugera utile, notamment de réunir deux appartements en un, de subdiviser un appartement, d'agrandir ou de réduire un appartement au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'un appartement ou les dimensions respectives de deux appartements voisins.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le montant total de dix millièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront chaque fois des modifications.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées se fera par la société Bernard Lévy qui tiendra compte des surfaces respectives et éventuellement

des valeurs respectives pour opérer cette modification, mais elle l'effectuera souverainement.

Division juridique de l'immeuble.

La société Bernard Lévy déclare diviser l'immeuble projeté comme il est dit ci-avant.

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique des appartements, chambres, caves et autres parties privatives.

Cette création n'enlève rien au pouvoir modificateur stipulé ci-dessus.

Par suite de la création juridique des éléments privés naît ipso facto la création des dix mille/dix millièmes des parties communes accessoires des parties privatives, avec leur attribution telle que relatée ci-avant et sous réserve des modifications permises prévues ci-avant.

Travaux.

Afin de réaliser la transformation de l'immeuble envisagée ci-avant, la société Bernard Lévy s'est adressée à Monsieur Auguste Bayée, architecte agréé et diplômé n° 7.8. 298, demeurant à Ostende, chaussée de Thourout, 35, lequel s'est engagé à exécuter, dans les délais les plus rapides et au plus tard le trente un décembre mil neuf cent cinquante un, d'ordre et pour compte de la susdite société, les travaux ci-après dont l'énumération a été établie par le dit architecte.

- a) Transformation du bâtiment prédécrit en immeuble à appartements, chambres diverses, caves et garages.
- b) Réfection des façades extérieures.
- c) Révision de la zinguerie avec tuyaux de descente et

solins pour aeras.

d) Remise en état des parties de toiture aux endroits transformés, pour l'aménagement du second étage.

e) Renouvellement et réappropriation des chassis de portes et fenêtres (y compris quincaillerie)

f) Aménagement d'un hall de réception et de dégagements d'accès vers les appartements avec lambris en lattis de chêne sur une hauteur d'un mètre, le restant peint en crépi de plâtre. g) Placement ou remplacement des vitreries manquantes ainsi que les nouvelles installations d'un vide-poubelles à chaque étage.

h) Aménagement d'un logement pour concierge et des locaux communs.

i) clairage des dégagements et de la cage d'escaliers à l'aide d'un système de minuterie.

j) Remise en état des planchers et plafonds intérieurs.

k) Dans chaque cuisine et salle de bains, placement d'aeras de ventilation allant jusqu'à la toiture.

l) Placement d'une serrure de sûreté à la porte palière de chaque appartement.

m) Installation des canalisations d'arrivée et de décharge des eaux et de l'électricité jusqu'aux et à partir des branchements privés.

n) Chaque co-propriétaire pourra se brancher sur ces colonnes d'électricité et d'eau et des compteurs individuels posés, ce à ses frais exclusifs.

o) Dans les salles de bains est placé un revêtement en faïence de quinze centimètres sur quinze centimètres, sur une hauteur de un mètre, le restant peint à l'huile en deux couches tapponnées.

sera nécessaire.

Statut immobilier.

La société Bernard Lévy a établi un règlement de co - propriété destiné à régir l'immeuble, décrit au présent acte, dont elle a opéré la division comme il est dit ci - avant.

Ce règlement général de co-propriété oblige la société Bernard Lévy comparante, propriétaire originaire de tous les éléments constitutifs de l'immeuble; il obligera également tous les successeurs à tous titres de la dite société.

Certaines dispositions du règlement de co-propriété sont de statut réel et suivent, à ce titre, le fonds et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte, d'autres dispositions ont un caractère ^{réel} obligationnel et sont imposées obligatoirement aux successeurs, à tous titres, de la société Bernard Lévy, par voie de subrogation.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement général de co-propriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé en variante par la société comparante et le Notaire, et demeurera ci-annexé.

Les frais de cet acte de base constituent la première

Mode de réalisation et conditions de vente.

Les amateurs désireux de se rendre acquéreurs d'une partie de l'immeuble conclueront avec la société Bernard Lévy, une vente ayant pour objet un élément privatif juridiquement créé ci-avant, c'est-à-dire des appartements ou autres locaux nus ne comportant ni installations sanitaires, ni équipement de cuisine, ni appareillage électrique, ni peintures intérieures et, en outre, les parties communes du sol et des constructions qui en font partie intégrante, l'acquéreur se réservant expressément de faire exécuter le parachèvement privatif par des entrepreneurs de son choix.

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

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

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

Les acquéreurs qui n'auront pas soldé le prix de l'appartement ou autre local acheté par eux, et ce, au moment de l'entrée en jouissance, seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, à ne pas modifier ni

changer la destination primitive de l'appartement, ni la distribution envisagée par les plans. Ils seront spécialement tenus à un bon entretien de toutes les parties de ces locaux afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

Chaque acquéreur prendra les parties lui vendues dans garantie ni du bon état et de la solidité des constructions, la venderesse n'étant tenue ni des vices apparents, ni des vices cachés. Les ventes seront faites également sans garantie des contenances indiquées, les différences en plus ou en moins, fussent-elles supérieures à un vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur sans recours contre la venderesse.

Les acquéreurs ou leurs ayants-droit ne pourront se prévaloir de la garantie décennale vis-à-vis de la société venderesse, celle-ci n'agissant pas à titre d'entrepreneur. Ils ne pourront se retourner que contre les architectes et entrepreneurs, la société venderesse déclinant, à cet effet, tout ses droits éventuels, sans autre intervention de celle-ci ni recours contre elle.

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

Le vente sera assujettie au droit de mutation, mais l'achèvement privatif qui sera exécuté par un entrepreneur au choix de l'acquéreur sera soumis à la taxe de facture sur les contrats d'entreprise comme d'usage en pareille matière. Ce parachèvement privatif devra être fait

enharmonie avec les opérations de parachèvement des parties communes de manière à ne pas entraver ou retarder ce dernier. La surveillance et la direction de ce parachèvement privatif seront confiées normalement à l'architecte de l'immeuble qui aura droit à ses honoraires pour l'exécution de cette mission, si elle lui est confiée.

La société venderesse n'agissant pas comme entrepreneur, elle confie l'exécution de tous travaux qui lui incombent à des entrepreneurs et spécialistes de son choix ; à l'égard desquels la société est réputée maître de l'ouvrage.

La réception des éléments privatifs faisant l'objet de chaque vente aura lieu entre la société et l'acquéreur, de préférence au moment où la société venderesse en fera la réception de l'entrepreneur.

La réception des parties communes aura lieu entre la société venderesse et le gérant de l'immeuble.

Charges.

L'acquéreur doit :

1. Supporter le paiement de toutes taxes de facture sur tous éléments acquis par lui et qui ne sont pas compris dans l'objet de la vente.

2. Payer et supporter les frais de placement et raccordement des divers compteurs généraux, d'une part aux conduites-pères et d'autre part aux installations générales communes, ceci rentre dans les charges communes.

3. Payer et supporter les frais de placement et de raccordement de ses compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité, d'une part aux conduites établies par les soins des administrations et compagnies distributrices

et de l'autre à ses installations privées.

4. Payer et supporter les frais de chauffage de ces locaux privés, même avant agrégation, ce chauffage ayant pour effet d'assécher plus rapidement ces locaux privés et d'en permettre un usage plus hygiénique et d'éviter les dégâts causés par l'humidité régnant nécessairement dans les bâtiments nouvellement édifiés.

5. Prêter son concours quand il sera nécessaire pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux droits, eau, gaz, électricité, téléphone; bail emphytéotique de nonante neuf ans pour les deux vitrines d'exposition se trouvant dans le hall d'entrée de l'immeuble; accomplir toutes formalités pour l'enquête de commodo et incommodo nécessitée par l'installation de tanks, brûleurs au gaz ou moteurs électriques utilisés dans l'immeuble etc.. éventuelle ont donner mandat à ces fins.

Assurances.

La société Bernard Levy conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant pour couvrir, à tout moment, entièrement, les risques d'incendie, explosions, foudre, méfaits de l'électricité et plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoirement contractées d'après le règlement de co-propriété annexé au présent acte.

Ces assurances seront reprises par les propriétaires pour le temps qui restera à courir.

L'assemblée générale des co-propriétaires, réunie et délibérant comme il est prévu au règlement de co-propriété, prendra toutes décisions utiles à cet égard, dès que cela

charge commune. Ces frais représentant 80.000 francs.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes la société Bernard Lévy élit domicile en l'Etude du Notaire détenteur de la présente minute.

Réquisition de transcription

La société Bernard Lévy requiert le Notaire soussigné de faire transcrire au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble, une expédition du présent acte et des documents y annexés.

BONNE ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

L'an mil neuf cent cinquante.

Le onze juillet.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous Notaire, la minute restant à Maître Van Halteren.

(s) J. Mossou - P. Van Halteren.

Enregistré à Bruxelles ac II le dix neuf juillet 1950.
Vol. 1364, f° 89 ce l. Onze rôles, 27 renvois. Reçu : quarante francs.

Le Receveur (s) Abrams.

Règlement

de

Co. propriété

Remarque préliminaire :

suivant décision votées par l'Assemblée Générale du 25.5.1968

Dans tout le contexte non modifié par des décisions ultérieures
il faut lire : au lieu de Gérant :

Conseil de Gérance pour tout ce qui concerne les actes de
décisions et de dispositions

Syndic pour les actes de gestion journalière

au lieu de Président :

Conseil de Gérance pour tout ce qui concerne le contrôle du syndic

Un membre du Conseil de Gérance pour ce qui concerne la convocation
et la présidence de l'assemblée générale

plus les modifications aux procès
verbaux des assemblées ulté.
rieures à 1968.

Art 67

Extrait du procès verbal de l'Assemblée Générale du 3.7.1968

L'assemblée décide à l'unanimité que plus aucune subdivision ne pourra se faire, sauf en ce qui concerne les chambres indépendantes, non communicantes, les caves et garages, mais à la condition expresse qu'ils soient cédés exclusivement à des co-propriétaires du "Sablon"

Art 43.

Décision de l'Assemblée Générale du 27.10.1968

Sur proposition de Mr. A. Bosman, l'assemblée décide, par geste de contrepartie des services rendus par le Conseil de Gérance à la communauté, de mettre à la disposition de ses membres le parking aménagé précédemment en face des garages

Art 41

Poubelles

Décision votée par l'Assemblée Générale du 27.10.1968

Récolter journallement les poubelles individuelles. Seuls les emplacements spéciaux réservés à cet usage à chaque appartement peuvent servir de dépôt provisoire aux détritus et ce uniquement aux étages dépourvus de vide-poubelles. Le dépôt dans le corridor n'est plus admis. En outre les poubelles métalliques seront remplacées par des sacs en plastique jetables. La récolte de ces sacs se fera par la concierge avant 9 heures du matin. Les personnes désirant bénéficier de cet enlèvement devront se faire connaître à la concierge.

Art.57 bis : Toute modification aux installations électriques privées, entre le compteur et le tableau de plombs; aux installations de gaz, d'eau ou de mazout, empruntant les parties communes ne pourra se faire qu'après avis favorable du syndic qui a pour mission de veiller : à l'exécution réglementaire des travaux à la sauvegarde de l'harmonie intérieure, au respect des propriétés voisines et à la réparation intégrale des dégats occasionnés.

Art.57 ter : La présence de récipients mobile de gaz de pétrole liquéfié est interdite dans les locaux en sous-sol.

Règlement général de co-propriété

Chapitre I

Exposé général

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'art. 577 bis paragraphe I du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), il est 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 et à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs, ces dispositions peuvent être modifiées en tout temps de l'accord unanime des co-propriétaires; les modifications seront constatées authentiquement par acte notarié transcrit au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble; elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

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 au détail 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 général de co-propriété, lequel oblige tous les titulaires actuels et futurs de droits dans la co-propriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Chapitre II

Statut immobilier

Article 4.

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

La numérotation des appartements, studios et chambres est celle fixée sur les plans.

Les limites des appartements et autres locaux ci-dessus indiqués peuvent être modifiées lors de la vente ainsi que leur quote-part dans les quotités indivises prévues ci-après.
 Dans les actes de vente, le bien sera désigné par son chiffre et l'indication de l'étage.

Article 5.

La propriété exclusive des locaux privatifs est complétée par une part théorique des parties communes, sans qu'un partage puisse intervenir, ces parties communes étant placées au service des locaux particuliers.

Sur la totalité du sol commun, l'ensemble de l'immeuble est propriété indivise, comprenant notamment: les fondations, le gros oeuvre, les façades, pignons et murs de refend, poutrelles, charpente, toiture, cheminées et gaines, les portes d'entrée, les fenêtres de la cage d'escaliers et des locaux communs.

A l'intérieur, les parties communes sont notamment: le hall d'entrée, les vestibules et dégagements, les escaliers et paliers, la descente des ordures ménagères ou poubelle générale, les canalisations d'eau, gaz et électricité depuis l'entrée dans l'immeuble jusqu'aux branchements privés ainsi que les compteurs généraux pour l'immeuble et les appareils à eau, gaz et électricité des parties communes, sauf ceux en location, l'égoût collectif à partir de l'embranchement des égoûts individuels, les locaux réservés au concierge pour le service et l'habitation.

D'une façon générale, toutes les choses et parties déclarées communes par la loi et par les usages non contraires au présent règlement et qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des co-propriétaires.

Les co-propriétaires ne pourront faire abandon de leur co-propriété sur les choses communes, notamment dans le but de se soustraire au paiement des charges y afférentes.

Article 6.

Les parties communes qui viennent d'être désignées appartiennent aux acquéreurs ou à leurs ayants droit dans les proportions ci-après désignées, qui serviront également de base pour la répartition des charges communes ainsi qu'il sera dit aux art. 69 et suivants du présent règlement.

"Sablon Résidence" - Le Zoute.

Appartements

<u>Rez-de-chaussée:</u>		<u>10.000 èmes</u>	
Appartement n°			
	1	385	
	2	215	
	3	334	
	4	295	
	5	253	

Distribuées

*215
334
295
253*

A1 ? ↗ ?

6	373
7	434
8	410
9	532
10	281

3.512 + 227 = 3534

Premier étage:

Appartement n°	11	370
	12	306
	13	235
	14	253
	15	330
	16	366
	17	412
	18	264
	19	341

2.877 + 130 = 3007

Deuxième étage:

Appartement n°	21	358
	22	299
	23	235
	24	253
	25	323
	26	362
	27	415
	28	274

2.519 + 140

= 2659 { 63 Wellens
5 Polier

Troisième étage:

Appartement n°	29	68
	30	68
	31	68

204 + 90

= 294 { 25 Snyssels
43 Knepper

Chambres:

Rez-de-chaussée	C
Premier étage	D
id.	E
Deuxième étage	F
id.	G
Troisième étage	H (Van Eyck)
id.	I (Davos)
id.	J (De Block)

22
62
68
67

= 294 { 41. V. d. Gué
12. V. d. Gué
12. V. Eyck.
3 Corrido

	K	15
	L (De Block)	15

15	De Hondt
15	V. d. Driessche (Albrecht)
15	De Hondt
15	Knepper
15	Wellens.
15	Mme Snyssels

382

N : 12 = Van Eyck.
O : 12 = Hausaux

Caves (sous-sols)

n°	1	7
	2	11
	3	20
	4	17
	5	7
	6	4
	7	11
	8	11
	9	17
	10	14
	11	14
	12	11
	13	11
	14	14
	15	14
	16	14
	17	21
	18	14
	19	11
	20	11
	21	21
	22	17
	23	17
	24	14
	25	14
	26	14
	27	7
	28	4
	29	4
	30	14
	31	4
	32	13
		<hr/>
		397

91894

397

Garages:

a	35
b	74
	<hr/>
	109

} 26
} 15
} 24

109
~~10.000.-~~

La société venderesse se réserve, au cours des ventes, de modifier les tantièmes afférents à chaque local sans pouvoir cependant en augmenter ou diminuer le nombre total, soit 10.000/10.000 èmes, ni préjudicier en rien de ce fait aux ventes réalisées.

Article 7.

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

Article 8.

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

Article 9.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement ou autre local, et des dépendances privatives y rattachées, à l'exclusion des parties communes. Elle comportera notamment:

Le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou autres locaux et dépendances privatives y rattachées, les fenêtres avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, les balcons.

Toutes les canalisations intérieures des appartements ou autres locaux privatifs, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration.

Cette énonciation est exemplative et non limitative.

En résumé, la propriété privative comporte tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou autres locaux privatifs, ou qui est à l'usage exclusif des 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, canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc.)

Chapitre III

Administration de l'immeuble

Section I -- Assemblée générale.

Article 10.-

L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs de l'ensemble de l'immeuble.

Article 11.

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

Article 12.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise ou dans l'immeuble, aux

A.S. 10.10.68
cf. folios 10 bis et 10 ter
10 quater et 10 quinto

jour, heures et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions et, pour la première fois, en septembre 1950 et habituellement en mars de chaque année.

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jours, heures et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires représentant ensemble quarante pour cent des voix.

Suite à cette demande, en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des co-propriétaires.

Section II - Convocation.

Article 13.

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.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours francs au moins et de huit jours francs au plus.

Article 14.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

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

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

Chacun des co-propriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au gérant en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Section III - Admission

Article 15.

L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires de l'immeuble.

Si le gérant n'est pas co-proprétaire, il aura droit d'y assister, avec voix consultative seulement et non délibérative.

Les co-proprétaires pourront constituer un mandataire pour les représenter aux assemblées générales. Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

Dans les cas où par suite d'ouverture de successions ou toute autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des co-proprétaires indivis, soit à des usufruitiers et à des nus propriétaires, tous les ayants droit ou leurs représentants légaux devront être convoqués aux assemblées générales. Toutefois, ceux-ci devront désigner un seul d'entre eux pour les représenter avec voix délibérative. La procuration dont il doit être porteur devra rester annexée au procès-verbal de l'assemblée.

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

Section IV - Bureau

Article 16.

La première assemblée sera présidée par le propriétaire du plus grand nombre de tantièmes et, en cas d'égalité, par le plus âgé; elle désignera, à la majorité des voix, parmi les co-proprétaires, un président pour la durée qu'elle déterminera, mais ce terme ne pourra excéder trois ans. L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer le mandat du président. Le président sortant peut être réélu.

Le président pourra désigner un secrétaire choisi dans ou en dehors de l'assemblée.

Article 17.

Si le président n'est pas présent à une assemblée, celle-ci sera présidée par celui des membres de l'assemblée présent à la réunion, détenteur du plus grand nombre de tantièmes, ou, en cas d'égalité, par le plus âgé.

Article 18.

Il est tenu une liste ou une feuille de présence qui sera signée pour les propriétaires présents ou représentés et certifiée par le président de la réunion et le secrétaire.

Section V - Délibérations

Article 19.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des co-propriétaires représentant ensemble les trois quarts au moins du total des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée pour être réunie dans les quinze jours de la première assemblée et avec le même ordre du jour. Pour délibérer valablement, cette seconde assemblée devra réunir au moins la moitié des voix quel que soit le nombre de co-propriétaires présents ou représentés. Dans ce cas, les co-propriétaires absents et non représentés ou défaillants seront sensés être d'accord sur toutes les questions mises à l'ordre du jour.

Article 20.

Les co-propriétaires disposent d'une voix par dix millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.
En cas de parité des voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.
La société venderesse ou son représentant, tant qu'il restera une ou plusieurs parties de l'immeuble à vendre, aura le nombre de voix afférentes aux parties non vendues.

Article 21.

Dans tous les cas prévus pour délibérer valablement, les décisions seront prises à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, sauf les cas où l'unanimité est expressément requise par le présent règlement général de copropriété, et les cas prévus par l'art. 23 ci-après.

Article 22.

Lorsque l'unanimité est requise, elle s'entend de l'unanimité des voix afférentes à toutes les quotités indivises de l'immeuble.

Article 23.

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

Article 24.

Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes, de même que celles intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, doivent réunir l'unanimité des voix. L'unanimité est également requise pour toute modification de la ventilation des tantièmes des quotités indivises, sauf la réserve stipulée à l'article 6.

Article 25.

Les décisions prises régulièrement obligeront tous les co-propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion, les dissidents et les incapables; ces décisions seront notifiées aux absents non représentés au moyen d'une copie certifiée conforme par le gérant, adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Section VI - Pouvoirs

Article 26.

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

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

Article 27.

Les comptes de gestions du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux co-propriétaires. Le président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant ses propositions.

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

Les co-propriétaires signaleront immédiatement au Président et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les co-propriétaires qui en font la demande et le secrétaire.

Tout co-propriétaire 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 garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.