

8

CAHIER DE CO-PROPRIETE ET DE STATUT IMMOBILIER DE L'IMMEUBLE A
APPARTEMENTS MULTIPLES, AYANT ACCES PAR UNE ISSUE A L'AVENUE DES
ALOUETTES A HEIST-SUR-MER - SECTION "DUINBERGEN".

- - - - -
"RESIDENCE CHAMBIGES".
- - - - -

ARTICLE I.

SURFACE DE LA PROPRIETE.

La propriété couvre une surface d'après mesurage de 927,33 m²
Elle est délimitée:

Noté Nord: par les propriétés de Mr Lits à Schaerbeek, Mr
Lejeune à Woluwe Saint Lambert et Mr Lagae à
Courtrai;

Coté Est: par la propriété de Mr Meire à Heist.

Coté Sud: par la propriété de Mr et Mme Antoine van Lierde-
D'Haeveloose à Bruxelles;

Coté Ouest par une issue à l'Avenue des Alouettes.

ARTICLE 2.

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.

La construction comprendra:

1. Aux sous-sols: six garages et six caves.
2. Un rez-de-chaussée comportant deux appartements privés.
3. Deux étages comportant chacun deux appartements privés.

ARTICLE 3.

A. PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Les parties privatives et spécialement communes sont spécifiées dans chaque acte de vente. Les parties généralement communes d'énumération non limitatives sont les suivantes: le sol, les fondations, gros murs, toitures, cour, murs de clôture, portes de clôture, trottoirs, canalisations, égouts, appareils d'éclairage des dégagements communs, hall d'entrée, cage d'escalier, caves à compteurs, gaines, locaux, vide-poubelle et ascenseur.

B. RENONCIATION A L'ACCESSION.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les co-propriétaires du terrain s'il y a lieu, déclarent se céder 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 à:

1° L'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2° Les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE 4.

DENOMINATION DES APPARTEMENTS ET LOCAUX PRIVATIFS.

Aux sous-sols: six garages désignés et marqués par les lettres A - B - C - D - E et F, et six garages caves, numérotées (en chiffres arabes) de 1 à 6 inclusivement.

Au rez-de-chaussée: les appartements numérotés (en chiffres arabes) de 1 et 2 inclusivement.

Au premier étage: les appartements numérotés 3 et 4 inclusivement (en chiffres arabes).

Au deuxième étage: les appartements numérotés (en chiffres arabes) de 5 et 6 inclusivement.

ARTICLE 5.

QUOTE-PART DES CO-PROPRIETAIRES DANS CHACUNE DES PARTIES GÉNÉRALEMENT COMMUNES.

Appartements:

Les appartements numérotés 1 et 2, respectivement avec les garages A et B, représentent chacun 166/1.000 ou quote-parts, soit pour les deux appartements: trois cent trente deux/millièmes ou quote-parts. 332/ mil.q.p.

L'appartement numéroté 3 avec le garage C, représente cent quatre-vingt-trois/millièmes ou quote-parts. 183/ mil.q.p.

L'appartement numéroté 4, avec le garage D, représente cent septantecinq/millièmes ou quote-parts. 175/ mil.q.p.

L'appartement numéroté 5, avec le garage E, représente cent cinquante neuf/millièmes ou quote-parts. 159/ mil.q.p.

L'appartement numéroté 6, avec le garage F, représente cent cinquante et un/millièmes ou quote-parts. 151/ milli.q.p.

Au total: mille/millièmes ou quote-parts. 1.000/ mil.q.p.

Les caves individuelles font partie des appartements auxquels elles se rattachent.

ARTICLE 6.

DEPENSES COMMUNES

La participation de chaque co-proprétaire dans toutes les dépenses communes (à l'exception des dépenses occasionnées par l'ascenseur) c.à.d. contributions, taxes de toute nature, locations des compteurs généraux, conciergerie, gardiens, les frais relatifs à l'entretien, la réparation et la dépense d'énergie électrique et d'éclairage des parties généralement communes, ainsi que la consommation d'eau, seront répartis proportionnellement aux fractions ou quote-parts ci-avant déterminées.

ARTICLE 7.

ASCENSEUR.

L'ascenseur fait partie des parties généralement communes. Les frais d'entretien, de police d'assurance, d'abonnement et de courant, sont à charge des différents co-proprétaires, dans la proportion de un dixième par appartement.

Le règlement de l'usage de l'ascenseur sera arrêté par l'assemblée générale des co-proprétaires, statuant à la simple majorité et sera affiché dans l'ascenseur. Ce règlement sera obligatoire pour tous ceux qui feront usage de l'ascenseur.

L'ascenseur ne pourra, en aucun cas, être employé pour les déménagements, aménagements, transports de malles ou autres objets encombrants.

Le gérant assurera le paiement des frais d'entretien et en récupérera le montant conformément à l'article 13.

ARTICLE 8.

GROUPEMENT DE PROPRIETE.

Au cas où plusieurs parties de l'immeuble seraient groupées et deviendraient propriété d'une même personne, les quotités dans les parties généralement communes définies à l'article 5 seraient additionnées pour former la quote-part de ce groupe.

La participation du co-proprétaire de ce groupe dans les dépenses communes et aux frais relatifs à l'entretien visés à l'article 6 seraient déterminés par l'addition des fractions correspondant aux parties groupées.

ARTICLE 9.

MITOYENNETE.

Les murs et les hourdis séparent les parties privatives, sont mitoyens.

ARTICLE 10.

CONTRIBUTIONS.

Toutes contributions, taxes et redevances générales, provinciales ou locales, mises ou à mettre sur l'immeuble ou sur les revenus, seront à charge des propriétaires des parties de l'immeuble dans la proportion déterminée à l'article 5.

Toutefois, les réductions qui seraient consenties sur l'ensemble de l'immeuble, à raison de l'occupation partielle bénéficieront aux propriétaires des parties non occupées.

ARTICLE 11.

TUYAUTERIES ET CANALISATIONS.

Le preneur permet le passage à travers les locaux acquis, des tuyauteries et canalisations suivantes: tuyauterie d'amenée et d'évacuation d'eau, amenée du gaz, chutes des installations sanitaires, canalisation pour l'électricité telles qu'elles seront réalisées au moment de la construction de l'immeuble.

Au cas de défectuosité, détérioration ou destruction il devra permettre que les modifications, réparations ou renouvellements nécessaires au bon fonctionnement soient effectués aussitôt que requis.

ARTICLE 12.

OBLIGATIONS ET DEFENSES DIVERSES.

Il est interdit aux co-propriétaires:

1. d'apporter des modifications à l'immeuble ou à l'aspect des parties indivisées ou communes.

2. d'effectuer dans les parties privatives tout travail qui pourrait, ne fut ce que d'une partie minime, compromettre la solidité de l'immeuble, changer son aspect extérieur ou son caractère architectural.

3. de modifier des dispositions, la forme ou la peinture à la porte d'entrée des appartements, des menuiseries ou ferronneries extérieures, telles que fenêtres, volets, lucarnes corniches, grilles garde-corps de balcon, etc.

4. de ne faire aucun travail, quel qu'il soit au gros oeuvre de l'immeuble.

5. de diviser leur appartement pour louer à plusieurs locataires ou le vendre.

6. d'établir dans l'immeuble:

- a) aucun commerce
- b) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode immoral ou qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.

7. d'encombrer avec quoi que ce soit l'entrée de la maison les dégagements, l'escalier, paliers et locaux communs ou d'y laisser séjourner des objets ou animaux quelconques.

8. de faire dans les vestibules, escaliers ou communs intérieurs, aucun travail de ménage, tel que battage de tapis literies, nettoyage de meubles, etc.

Toute contrevention aux stipulations de l'article ci-dessus obligera en plein droit le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et en outre à la réparation de tous préjudices matériels ou moraux subis par les autres co-propriétaires.

ARTICLE 13.

GERANCE.

a) Les co-propriétaires désigneront un gérant des parties généralement communes et de la cage d'escalier. Ce gérant sera par le seul fait de sa désignation, mandaté pour faire exécuter toutes réparations et entretien locatif de toutes les parties généralement communes, entretien d'éclairage, conduites et chutes d'eau et pour contracter l'assurance contre incendie des parties tant communes que privatives. Il ne pourra faire exécuter de grosses réparations que sur décision de l'assemblée des co-propriétaires. Ceux-ci devront payer leur part dans les dépenses à la première réquisition du gérant dont le décompte des réparations sera incontestable.

b) Le gérant sera nommé pour un terme de trois ans par l'assemblée générale des co-propriétaires. Aussi longtemps que toutes les parties de l'immeuble ne sont pas vendues, la gérance sera exercée par le propriétaire vendeur. L'assemblée générale fixera la rémunération du gérant.

c) Une assemblée générale des co-propriétaires se tiendra chaque année au jour à l'heure et à l'endroit fixé dans la convocation. Elle sera présidée par le requérant et toutes décisions seront prises à la majorité simple. Le gérant ou tout autre co-propriétaire pourra convoquer des assemblées extraordinaires quand bon lui semblera. Les convocations porteront l'ordre de jour et seront notifiées par lettre recommandée, huit jours avant la réunion au domicile réel des co-propriétaires. Les votes se feront à la majorité des voix absolue.

Chaque co-propriétaire aura droit à une voix. Ils pourront se faire représenter par un mandataire. Le vote du votant le plus en âge, sera prépondérant en cas de parité de voix.

ARTICLE 14.

DROITS REELS.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements 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 grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 15.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.A. ENTRETIEN ET REPARATION.

a) Chacun des co-proprétaires contribue personnellement et proportionnellement à sa part telle qu'elle résulte de son nombre de dix millièmes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

b) Cependant la consommation d'électricité pour le service de l'ascenseur se répartira suivant la proportion d'un dixième, aux dépenses de consommation, d'entretien et de réparation de l'ascenseur et à toutes dépenses y relatives, y compris les assurances.

c) L'assemblée générale des co-proprétaires peut imposer à l'occupant d'un appartement une indemnité supplémentaire à l'article précédent; à raison de l'emploi de l'ascenseur par sa clientèle.

d) Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

1. Réparations urgentes:

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que les conduites d'eau ou de gaz crevées, le gérant ou à son défaut le concierge ou tout autre occupant de l'immeuble peut et même doit les faire effectuer sur l'heure.

2. Réparations indispensables, mais non urgentes:

Ces réparations sont décidées par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

3. Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque:

Ces travaux et réparations devront être demandés par des co-proprétaires possédant au moins vingt cinq pour cent de l'assemblée.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des co-proprétaires.

Toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité de co-proprétaires représentant les trois quarts des voix, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

e) Les propriétaires devront donner accès par leurs appartements ou garages ou caves, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes.

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

B. IMPOTS.

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 co-propriétaires proportionnellement au nombre de leurs dix millièmes.

C. RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant le nombre de dix millièmes, pour autant évidemment qu'il s'agisse de charges communes et sans préjudicier au recours que les co-propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité est engagée, tiers ou co-propriétaires.

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

D. RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque co-propriétaire dans la proportion de sa part en dix millièmes.

ARTICLE 16.

OUVERTURES.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer même dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire entre eux ou avec les maisons contiguës à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

ARTICLE 17.

ASSURANCE (IMMEUBLE ET ACCIDENTS)

a) L'assurance tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les co-propriétaires contre l'incendie, contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité le recours éventuel des tiers de la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La police d'assurance contre l'incendie actuellement en cours sera continuée par chaque co-propriétaire pour sa part proportionnelle.

Les primes feront partie des charges communes remboursables dans la proportion de la co-propriété.

Les co-propriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé, pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

b) Chacun des co-propriétaires aura droit à un exemplaire, des polices.

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

d) En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par celui des co-propriétaires qui aura été désigné par l'assemblée générale pour administrer l'immeuble.

e) L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) si le sinistre est partiel l'indemnité sera employée pour la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera reconnu à charge de tous les co-propriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux co-propriétaires au prorata de leurs parts.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix, représentées ou non.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des co-propriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui sera déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires dûment convoqués, qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus si les autres propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble.

Si un ou plusieurs des co-propriétaires font usage de la faculté ainsi conférée, la part d'indemnité revenant au cédant sera acquise à celui-ci. Le ou les cessionnaires seront tenus de verser leur part dans les frais de reconstruction de la partie de l'immeuble reprise par lui ou par eux, au fure et à mesure des paiements stipulés dans le contrat passé avec l'entrepreneur de la reconstruction.

Si l'immeuble n'est 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 partagés entre les co-proprétaires dans la proportion de leurs parts respectives.

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

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité, qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

g) Une assurance sera contractée pour tous les co-proprétaires contre les accidents, pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble, ou qu'elle soit un étranger.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale et supporté comme il est dit ci-avant.

h) Une assurance sera également contractée pour tous les co-proprétaires, contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge, à ses aides et en général à tout personnel employé dans l'immeuble, pour compte commun.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale des co-proprétaires. Les primes seront payées par les co-proprétaires dans la proportion de leurs parts dans l'immeuble.

ARTICLE 18.

ENTRETIEN.

Les travaux de peinture, aux façades tant de derrière que de devant, y compris les chassiss garde-corps, volets et persiennes, seront faits aux époques fixées par l'assemblée générale des co-proprétaires et sur la surveillance du gérant.

Les travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, seront effectués aux frais de leurs propriétaires, mais en même temps et par les soins de l'assemblée générale, afin que l'immeuble conserve son aspect de bon entretien.

ARTICLE 19.

ORDRE INTERIEUR - MORALITE - TRANQUILLITE.

a) Les occupants ne pourront scier, fendre ou casser du

bois dans les parties communes. Ils ne pourront faire ces travaux que dans les caves.

b) Les parties communes notamment le vestibule d'entrée les cours communes, les escaliers et couloirs communs, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra en conséquence jamais y être rien déposé ni accroché.

c) Il ne pourra être fait dans la cour ni dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage particulier, tel que battage ou brossage de tapis, literie, habits et meubles, curage de chaussures, lavage et caetera.

d) Les occupants de l'immeuble ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux de volière. Les perroquets et autres animaux bruyants sont interdits. Les chiens ne pourront séjourner sans leurs maîtres dans les cours vestibules, escaliers et autres endroits communs.

e) Les ordures ménagères ne pourront être descendues que par les gaines d'évacuation.

f) Les co-propriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit ou préposés devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bons pères de famille, ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs ou animaux.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune des parties de l'immeuble.

Les co-propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

g) Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément au règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à respecter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

h) Les co-propriétaires et leurs ayants droit, devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

ARTICLE 20.

DESACC ORD - ARBITRAGE.

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

II. Au cas où les différends ne seraient pas applanis par cette intervention de l'assemblée, le différend sera soumis à arbitrage. L'arbitre sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruges, à moins d'accord sur le choix.

III. Cet arbitre agira en amiable compositeur, dispensera des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.

IV. Le présent règlement est obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs, inséré en entier dans les contrats translatifs de propriété et de jouissance de l'immeuble

Toutefois, si cette reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de dits règlements, par la communication préalable qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous leurs héritiers et successeurs à un titre quelconque, indivisiblement tenus.

V. Dans chaque contrat les parties devront faire élection de domicile à Bruges, cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

VI. A défaut de cette élection de domicile, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans l'immeuble même.

ARTICLE 21.

LOI 8 JUILLET 1924 - CO PROPRIETE.

Les co-propriétaires seront censés parfaitement connaître:

a) les dispositions de la loi du 8 Juillet 1924 complétant les dispositions du Code Civil, relatives à la co-propriété, loi à laquelle elles entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base.

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

L'assemblée générale des co-propriétaires commence à exister dès à présent; elle peut se réunir et délibérer suivant les règles ci-avant prévues, pour prendre toutes décisions et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile aux intérêts communs.

Annexé à l'acte de base du "Résidence Chambiges", avendu devant Maître Jean-Baptiste de Gheldere, Notaire à Heist-sur-mer, le
1900 cinquante quatre.

signé "ne varietur".

Les Propriétaires.

Le Notaire.