

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

ou statut immobilier relatif à un immeuble à trois étages,
à ériger à

Objet du Règlement

Art. 1.- Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, il est établi comme suit les clauses et conditions du règlement déterminant les droits et obligations réciproques des dits propriétaires ou autres ayants-droit, clauses et conditions auxquelles tous (propriétaires, usufruitiers, locataires, émagers, etc.) sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeuble ou même par le fait d'en être propriétaire ou occupant, ou d'y avoir un droit quelconque.

Parties Communes

Art. 2.- Les parties communes à l'ensemble des appartements sont les suivantes :

La totalité du sol, des bâtiments, des cours et jardins, les murs de clôtures, les plantations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, les ornements extérieurs de façades, balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalizations et conduites de toute nature, eau, gaz et électricité, tout à l'égal, sauf toutefois les parties de ces canalizations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant ou affectés à l'usage particulier des dits appartements les entrées avec leurs portes, les vestibules, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes de caves, enfin, d'une façon générale, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, suivant ce qui sera dit ci-après ou qui seront communes en vertu de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et de l'usage, sans aucune restriction, exception, ni réserve.

Droits sur les parties communes

Art. 3.- Les parties communes, y compris la totalité du sol, appartiendront aux divers propriétaires dans la proportion d'un tiers pour chacun.

Ces proportions sont indiquées surtout au point de vue de la répartition des charges communes.

Mais, étant donné le caractère spécial de la propriété, les co-propriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et les choses déclarées communes sans pouvoir jamais en réclamer le partage ou la liquidation, confor-

nément au paragraphe neuf de l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil.

Modifications aux parties communes

Art.4.- 1^o) Les choses communes ci-dessous déterminées et tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées qu'avec le consentement des trois-propriétaires

2^o) Il ne pourra être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble

3^o) Il ne pourra être mis ni fixé sur les paliers aucun crochet, patère, porte-manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure

4^o) Il ne pourra être apposé aucune carte ou plaque à l'extérieur de la maison ni à l'intérieur des entrées, vestibules et palier, sauf une petite plaque sur la porte ou à côté de chaque appartement et donnant le nom de la personne qui l'occupe.

5^o) Tout titulaire d'appartement aura le droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées dans le vestibule d'entrée, aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit, soit dans l'entrée du vestibule ou les escaliers.

Bonne tenue de la maison

Art.5.- A. Les appartements doivent être uniquement affectés à l'habitation pour familles. Ils ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs, qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison ou qui soit contraire à la morale. Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranché par un arbitre : le bâtonnier de l'Ordre des Avocats.

B. Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou un bureau de représentation, une simple plaque de trente centimètres sur vingt-cinq environ sera tolérée auprès de la porte d'entrée de la rue, pour indiquer la profession exercée.

Mais il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble :

- 1^o) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immonable;
- 2^o) aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit;
- 3^o) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
- 4^o) aucune pension de famille, hôtel meublé, location professionnelle ou meublé, restaurant, débit de boissons;
- 5^o) aucun café-chantant, café-concert, cinématographe, salle de danse, de spectacle ou de réunion publique, ni aucun établissement de nuit;

- 6°) aucune blanchisserie, ni établissement de bain,
- 7°) aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques, établissements de désinfection, masseur, institut de beauté ou profession ou industrie similaire;
- 8°) aucun commerce;
- 9°) les médecins ne pourront exercer leur profession que s'ils sont spécialistes de maladies non contagieuses.

C.- Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble.

D.- Les perroquets ou autres animaux criards sont interdits; l'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité accorder des autorisations toujours révocables par elle.

E.- Les chiens sont tolérés, mais tous les dégâts ou dégradations qu'ils pourraient causer resteront à la charge exclusive de leurs propriétaires; ceux-ci devront toujours les tenir en laisse dans les escaliers, paliers, vestibule ou ascenseur.

F.- Il ne pourra être cassé, fendu ou scié du bois ni du charbon dans les appartements, sur les paliers, escaliers ou dans les vestibules.

G.- Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison.

H.- Il ne pourra jamais être étendu du linge sur les balcons et fenêtres, exception faite pour les balcons de cuisine.

I.- Aucun des propriétaires ou des occupants ne pourra encombrer avec quoi que ce soit, l'entrée de la maison, les vestibules, l'escalier, palier, passage et cour ou y laisser séjourner des objets quelconques.

J.- Il ne pourra jamais être fait dans le vestibule, les escaliers et paliers, aucun travail de ménage, tel que battage de tapis, literie et meubles, nettoyages de chaussures et autres. En ce qui concerne notamment les battages des tapis, les propriétaires devront se conformer aux règlements communaux et de police et, le cas échéant, aux instructions de la majorité.

Il ne pourra être scié, fendu et cassé du bois que dans les caves privées des occupants. Il en sera également ainsi pour le cassage du charbon.

Les bois charbons et autres objets de même nature ne pourront être montés dans les appartements que le matin avant 10 heures.

K.- Rien que constituant la propriété exclusive et privative des propriétaires des appartements dont ils dépendent, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée de ces appartements, vitrages et persiennes, aux garde-corps, aux balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et, en général, tout ce qui, à l'extérieur des appartements, en forme néanmoins une dépendance, sans l'autorisation de la majorité, et les modifications proposées sont de nature à nuire à l'harmonie de l'immeuble.

L.- Il en sera de même pour les changements concernant les couleurs des peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements.

M.- Tous les co-propriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux de réparations qui deviennent nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter les réparations. Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes, traversant les locaux ou les parties de la propriété de chaque propriétaire.

N.- Tous les co-propriétaires ou occupants devront sans indemnité supporter les échafaudages nécessaires pour la réparation, la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc...

Parties constituant les propriétés particulières

Art. 6.- Chacun des appartements et garages, avec ses dépendances, sera la propriété exclusive et particulière de celui ou des personnes qui l'auront acquis.

Celles-ci auront le droit d'en jouir et d'en disposer librement et pleinement à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements, de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité de la maison.

Les propriétaires devront habiter ou faire habiter leurs appartements dans les conditions prévues à l'article cinq et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille, de leurs hôtes, locataires, visiteurs et gens de service.

Modifications intérieures des appartements

Art. 7.- Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ou de son garage, sauf en ce qui concerne les modifications visées à l'article 8 ci-dessous.

En cas de percement des murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance d'un architecte; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tout affaiblissement et des dégradations qui se produiraient du fait des travaux.

Division

Art. 8.- Il est interdit à chaque propriétaire des appartements de diviser son appartement en plusieurs appartements, la maison ne devant servir, dans l'intérêt commun, qu'à des loyers d'une certaine importance.

Jardin

Art. 9.- Les propriétaires devront l'entretenir de façon satisfaisante au bon aspect de l'immeuble, le tout à leurs frais, risques et périls, sans recours contre les co-propriétaires.

Ramonage

Art.10.- Les détenteurs d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Charges de Ville

Art.11.- Les propriétaires ou occupants devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et se conformer aux conditions normales d'habitation dans les maisons bâties.

Aliénation des droits et locations concernant les appartements et les garages

Art.12.- Les propriétaires d'appartements ne pourront aliéner, sous une forme quelconque, leur droit de propriété ou de copropriété ou consentir des locations, qu'à des personnes de bonne vie et mœurs et ce, à peine de tous dommages et intérêt fixés à cent mille francs, à la charge du cédant ou du bailleur de mise en demeure de vider les locaux et de toutes autres actions à prendre contre le cédant ou le bailleur et à leurs frais.

Baux consentis

Art.13.- Les baux consentis par les propriétaires d'appartements devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué doit être affecté uniquement à l'habitation pour famille et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes que d'une signification d'huissier. La clause dont il s'agit stipulera en outre, qu'il vaudra non seulement tout acte contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre: le bâtonnier de l'Ordre des Avocats. Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'il réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précisée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

Service de la maison

Charges communes

Art. 15. - Les charges comprendront ce qui suit :

Les impôts, contributions, taxes, charges et redevances de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit, y compris les additionnels auxquels sont et seront assujetties les choses communes et, en outre, celles afférentes aux parties particulières, tant que le service des contributions ne les aura pas réparties distinctement entre les propriétaires.

Les frais d'entretien et de réparation des choses communes, les frais de ravalement des façades extérieures, les frais de peinture des parois et balcons qui, pour le bon aspect de la maison, doivent être entretenus comme choses communes qu'elles soient choses particulières, y compris les honoraires d'architecte, les frais d'éclairage des parties communes, les frais d'entretien et de renouvellement des boîtes à ordures et en général tout ce qui se rapporte aux choses communes.

Toutes ces dépenses incomberont aux co-propriétaires d'appartements.

Chaque propriétaire possède sa colonne d'eau spéciale.

Chaque propriétaire supportera les frais de placement et de location des compteurs afférents à son appartement.

L'eau sera fournie à la maison par une colonne montante branchée sur un compteur général, avec pompe à réservoir.

Chaque propriétaire ou occupant paiera la consommation indiquée par ses compteurs dont il soldera la location.

Assurances - Obligation d'assurance

Art. 16. - L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré à une compagnie agréée par la majorité des propriétaires :

★ Contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité et le recours des voisins; contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, sur l'immeuble, par suite du défaut d'entretien, vice de construction, réparations, etc...

Les primes de ces assurances et tous frais et accessoires seront répartis entre tous les co-propriétaires, dans les proportions indiquées à l'article trois ci-dessus, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des co-propriétaires ou occupants qui aurait commis une faute personnelle à lui imputable.

Police

Art. 17. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de chaque police d'assurance.

Assurances des propriétaires

Art. 15. - Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement à ses frais, à une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale contre l'incendie, la foudre les explosions, les gaz et de l'électricité, son mobilier, les risques locatifs les risques de voisinage

Sinistres

Art. 16. - En cas de sinistre de l'immeuble (article 15) la indemnité allouée en vertu de la police générale seront encourues par les trois propriétaires.

A. Si le sinistre est partial, il emploieront l'indemnité encourue à la remise en état des lieux sinistrés,

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

C. Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstitution de l'immeuble, à moins que les trois propriétaires en décident autrement

D. En cas de l'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion du droit de copropriété de chacun

E. Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient 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 céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demandaient, si tous ne désirent pas acquiescer, tous leurs droits dans l'immeuble, auquel cas les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité

F. Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête 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 troisième expert, il sera nommé de la même façon indiquée à la lettre F.

G. Le prix sera payé soit comptant, soit en tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêt au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

H. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans les proportions fixées à l'article trois ci-dessus.

I. L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises par les trois propriétaires étant d'un intérêt commun, tous les co-propriétaires et formant un pacte intégral entre eux il est entendu que ces conventions et les décisions seront exécutoires tant contre les co-propriétaires, même absents, mineurs

ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts, divisées et indivises de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions des co-propriétaires.

Cas imprévus - Désaccord

Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre

Usages Locaux

Art 20.- Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement, on se référera aux dispositions de la loi du 8 juillet 1924, et aux besoins aux usages locaux.

Désaccord

Art 21.- En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, à défaut, soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Exécution

Art 22.- Ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 1er, le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants à n'importe quel titre, présents et futurs.

En conséquence, il sera mentionné littéralement dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs, d'une partie quelconque de l'immeuble, lesquels seront transcrits en conformité de la loi hypothécaire, sur demande d'un acquéreur, il lui sera, à ses frais, délivré une copie authentique par le notaire au rang de minutes duquel il sera déposé ou par le depositaire de ses minutes.

Election de domicile

Art. 23.- Dans chacun des contrats prévus à l'article précédent, les parties devront faire election de domicile, attributif de juridiction, à Bruxelles ou dans une commune de l'agglomération bruxelloise, faute de quoi, ce domicile sera élu de plein droit.