

# Copropriété Van Haelen - Règlement d'ordre intérieur

## Article 1. Occupation

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants. A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées.

S'il est fait usage dans le bâtiment d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis des dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau.

## Article 2. Sécurité

a) Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble sont tenus de communiquer au syndic l'identité d'une personne détenant les clés de la porte d'entrée du lot privatif.

Ils devront de plus donner instruction à la personne détenant les clés d'être sur place dans les plus brefs délais dans son lot privatif à toute réquisition du syndic, lorsque des doutes sérieux existent au sujet d'un problème à résoudre à l'intérieur du lot privatif, comme par exemple une fuite au système de chauffage ou dans une canalisation.

b) En cas de perte ou de vol de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic de ladite perte ou dudit vol. Le syndic prendra immédiatement les mesures nécessaires afin de garantir la sécurité des occupants comme procéder au remplacement de la serrure et/ou du code de la commande à distance. Le coût de ces mesures prises par le syndic constituera une charge privative.

## Article 3.- Conditions de location

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants.

4.- Les baux accordés contiendront le présent règlement que les locataires signeront pour réception et accord.

5.- Les propriétaires porteront également à la connaissance de leurs locataires les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

6.- En cas d'inobservation du présent règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, après second avertissement donné par le syndic, la copropriété se réserve la possibilité de faire appliquer, par tout moyen de droit, le règlement d'ordre intérieur par le copropriétaire et/ou l'occupant du bien concerné.

## Article 4.- Aspect extérieur

a) Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux terrasses, fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques visibles de l'extérieur.

Seuls sont tolérés des bacs à fleurs ou des plantes d'ornement de petites dimensions côté intérieur. Les bacs à fleurs suspendus côté extérieur sont interdits.

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

b) Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble. Est seule autorisée, l'apposition près de la voie publique d'un panneau pouvant recevoir un placard annonçant une vente ou une location. Est uniquement autorisé l'affichage sur la porte d'entrée de l'immeuble mais aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes des appartements et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages. Pour une question d'uniformité, les plaques de boîtes aux lettres devront obligatoirement être commandées auprès du bureau du syndic.

c) L'aspect extérieur ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures des boiseries, sans décision préalable de l'assemblée générale.

in 2002, les poubelles passent le me soir et le samedi soir

M<sup>r</sup>. Adam (dernier état  
1986)

Règlement d'ordre intérieur applicable aux copropriétaires, locataires et occupants de l'immeuble sis 158, Boulevard Guillaume Van Haelen à 1190 Bruxelles.

1. Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, la cave commune, les couloirs devront être maintenus libres en tout temps.
2. Il ne pourra être effectué dans les communs aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirages de chaussures, etc..
- 3° Les détritrus devront être obligatoirement déposés dans les poubelles placées à cette fin dans les dégagements communs des caves. Les occupants devront prendre soin, afin d'éviter des odeurs désagréables, d'emballer soigneusement les ordures ménagères, de ne rien jeter à côté de ces poubelles et de ne pas les remplir de telle façon que les couvercles ne ferment plus hermétiquement.
4. Il est interdit de déménager ou d'emménager le dimanche ou les jours fériés légaux.  
  
En cas de déménagement ou d'emménagement, il sera veillé à ce qu'aucune détérioration ne soit faite. Le responsable de ces dégâts sera tenu d'effectuer les réparations nécessaires à ses frais.
5. Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.
6. Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs le cas échéant. Ils ne pourront laisser faire aucun bruit anormal.  
  
Les occupants de l'immeuble devront éviter que le fonctionnement des appareils de téléphonie sans fil et de télévision n'incommode les autres occupants et cela quel que soit le moment de jour et de nuit.
7. Aucun travail bruyant à l'intérieur des appartements, à moins d'urgence (fuite d'eau, égouts etc..) ne pourra être effectué le dimanche.
8. S'il est fait usage dans la résidence, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

./.

9. Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble.
10. Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance, que des chiens ou chats; si l'un de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, le conseil de gérance pourrait ordonner à simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du Conseil de gérance celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification sous pli recommandé de la décision du conseil de gérance astreinte à verser à titre de recette commune, le tout sans préjudice à une décision du Conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.
11. L'immeuble étant raccordé à la télédistribution aucune antenne privée ne pourra être installée sur le toit. Il en est de même pour la radio.
12. Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations généralement quelconques.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 1er juillet au 15 septembre.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privé à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant ou du concierge de manière à pouvoir accéder au local privé si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

13. Dans le cas où un occupant augmenterait les charges communes pour ses besoins privés, il devra supporter seul cette augmentation.
14. Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privés, aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

15. Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

16. Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres et balcons ni enseignes, ni réclames ou objets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la gérance.

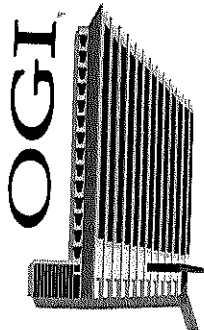
Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombants, en voile suisse de teinte blanche sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Il sera permis d'apposer, sur la porte particulière des locaux privatifs, une plaque de modèle et de dimensions admis par le gérant; indiquant le nom et la profession de l'occupant.

17. Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelque main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux, les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

18. Pour ce qui est des autres dispositions (transformations, modifications quelconques) voir acte de base et se mettre en rapport avec le gérant qui réunira éventuellement le Conseil de gérance.



Office de Gestion immobilière  
Syndic de copropriétés

Bruxelles, le 25 mars 2003.

**Proposition de modification du règlement d'ordre intérieur concernant les rappels de paiements et les amendes pour non-respect des prescriptions du règlement d'ordre intérieur.**

**1. Système de rappels pour retard de paiements.**

La copropriété ne fournissant des services aux copropriétaires que sur base des versements faits par ceux-ci, les copropriétaires doivent mettre tout en œuvre pour que les demandes de paiements faites par le syndic soient honorées dans les 15 jours de l'envoi de ces demandes.

- Le syndic, **passé ce délai de 15 jours**, pourra adresser un premier rappel au retardataire. Les frais de ce rappel, établi suivant barème du syndic (actuellement 4 Euro), seront à charge de la personne à qui il est adressé.
- Le syndic fera un second rappel, **un mois après l'envoi** de la demande de paiement. Les frais de ce second rappel seront à charge du retardataire.
- Si la somme demandée n'est toujours pas payée, **un mois et demi après la demande** initiale de paiement, un rappel recommandé (actuellement coût de 15,13 Euro à charge du retardataire) sera envoyé par le syndic. En plus du coût du rappel, une amende de 50 Euro (au bénéfice de la copropriété) sera portée en compte.
- Passé le délai de deux mois de retard, le syndic dressera un dossier à l'intention de l'avocat de la copropriété (coût à charge du retardataire de 50 Euro) et le retardataire en sera informé par recommandé (coût de 15,13 Euro à sa charge). Les sommes en retards seront automatiquement majorées d'un intérêt de retard de 1.5% par mois (calculé à partir de la date d'appel initiale) et pour chaque trimestre de retard, qui commence, une nouvelle amende de 50 Euro sera dressée, à charge du retardataire qui devra prendre également tous les frais de justice et d'huissier à sa charge.

Aucune somme ne peut être déduite d'un paiement sans l'autorisation confirmée du syndic.

**2. Non-respects du règlement d'ordre intérieur**

Le syndic pourra dresser une amende de 50 Euro à toutes personnes qui ne respecteraient pas les prescriptions du règlement d'ordre intérieur. Cette amende pourra être établie pour chaque infraction constatée dans les parties communes ou les parties privatives.

L'amende sera portée au compte du propriétaire du contrevenant qui est responsable de ses ayants droits. Les amendes devront être payées, dès leur signification par simple lettre, sur le compte de la copropriété.

Cette amende n'exonère pas le contrevenant de prendre à sa charge les dégâts qu'il aurait occasionnés à la copropriété ou aux biens privatifs d'un ou de plusieurs autres copropriétaires. L'évaluation du préjudice par les soins du syndic devant servir à fixer l'indemnisation.

Un copropriétaire, ou ses ayant droits, lésés par un acte contrevenant aux règles de la copropriété et à la vie en bon père de famille, pourra demander au juge de paix du canton de faire évaluer un préjudice moral qu'il aurait subi.

O.G.I.Syndic sprl – Bd de Smet de Naeyer, 251 - 1090 Bruxelles

Membre IPI n°: 104.937

Tel : 02/428.76.31

Fax : 02/428.76.67

TVA : 430.749.581 --- R.C.Brux.: 625.325 --- Banque : 210-0748074-62

0546.805.232 - PM

Dénomination sociale Association des copropriétaires à Forest Boulevard Guillaume Van Haelen 158  
(français)

**Juan MOURLON BEERNAERT**

NOTAIRE

1000 BRUXELLES, LE 10 août 2004  
AVENUE DES ARTS 50 / B101

TEL 02 512 02 70  
C.C.P. 000-0204718-13  
TELEFAX 02 514 25 99  
GSM 0475 64 21 95  
EMAIL not.mourlonbeernaert@skynot.be

Je soussigné, Maître Juan Mourlon Beernaert, notaire à Bruxelles, 50, avenue des Arts, atteste que l'acte de base concernant l'immeuble sis à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 158, reçu par mon prédécesseur, Maître Guy Mourlon Beernaert, le 6 avril 1976, a été transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 26 avril 1976, volume 7776, numéro 4.

Fait à Bruxelles, le 10 août 2004

