



07/02/2014

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ACP MARIE-JOSE F/G

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

**ACP Résidence
"MARIE-JOSE F/G"
Siège social
ETTERBEEK**

Square Wiser, 13 et 16,
N° d'entreprise : 0850091271

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Résidence « MARIE-JOSE »

SECTION 1 : EXPOSE GENERAL

Si l'organisation d'un règlement d'ordre intérieur n'est pas obligatoire, son organisation permet toutefois à la copropriété de préciser utilement certaines mesures dans l'organisation et l'usage de certaines parties communes de la copropriété, de prendre des mesures concernant la vie en commun permettant ainsi d'installer des relations de bonne intelligence et de bonne harmonie entre tous les occupants de l'immeuble.

Article 1 - Définition

Il est arrêté, pour valoir entre tous les copropriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. **Ce règlement est obligatoire** pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 2 - Modifications

S'agissant d'organiser la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, le **règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité** des trois quarts des voix des copropriétaires présents et représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées, à la diligence du syndic dans le mois des modifications intervenues. En cas d'aliénation ou de location d'un local privatif, l'attention du nouvel intéressé sera portée sur l'existence d'un registre des procès-verbaux notamment sur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur coordonné, mais également du règlement de copropriété coordonné avec la loi du 30 juin 1994 telle que modifiée et complétée par la loi du 2 juin 2010, à défaut d'en avoir pris connaissance par le Ministère du notaire instrumentant le transfert de propriété, il sera invité à en prendre connaissance au siège du syndic en place, ou suivant les modalités des dispositions de l'article 577-11 du code civil.

Article 3 - Opposabilité (Art. 577-10 c.c.)

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste, le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

A la diligence du propriétaire d'un lot, **en cas de location d'un local privatif**, l'attention du nouvel intéressé sera portée sur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur.

Article 4 - Obligations en cas d'aliénation d'un bien

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence du livre de gérance (statuts, règlement d'ordre intérieur, registre) et l'inviter à en prendre connaissance, car, le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans le livre de gérance (acte de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur, registre des décisions) et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

SECTION 2 : ENTRETIEN – ORDRE INTERIEUR

Article 5 – Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades y compris châssis et volets devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de telle manière que la maison conserve son aspect de bon entretien.

Lors de travaux aux parties privatives, le propriétaire doit veiller à ce que les parties communes soient nettoyées en cas de salissures du chantier et ce chaque fois que nécessaire.

Article 6 – Entretien cheminées

Les occupants devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an s'ils en font usage. Ils devront en justifier au syndic par la production de la quittance.

Article 7 – Esthétique

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseignes ni réclames, ni linges, ni autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres de la façade à rue. Ils sont de teinte claire, flous, de toute largeur et la hauteur des fenêtres (voile dit « Suisse »).

Les antennes paraboliques sont interdites que ce soit en façades avant/arrière ou en toiture

Article 8 – Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que broissage des tapis, literies, vêtements ou meubles ou cirage des chaussures etc.

Interdiction de jeter des mégots de cigarettes par les fenêtres et terrasses.

Article 9 – Dépôts dans les parties communes

Les parties communes notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence rien ne pourra y être déposé ni accroché. Cette interdiction s'applique spécialement aux vélos et voitures d'enfants.

Article 10 - Installation du gaz

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords devront être toujours rigides.

Article 11 - Animaux

Les occupants ne pourront avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux qu'à titre de tolérance. Si l'un de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par le bruit, l'odeur ou autrement, l'assemblée pourra retirer la tolérance.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à cette décision, l'assemblée générale pourra le frapper d'une amende pouvant atteindre **25 euros par jour** au profit du fonds de réserve.

Article 12 – Règlement d'ordre intérieur

L'assemblée générale peut sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble. Il en sera notamment ainsi pour l'usage de l'ascenseur.

SECTION 3 : MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 13 - Mode d'occupation

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants devront toujours habiter l'immeuble **bourgeoisement et honnêtement** et en jouir suivant la notion juridique **de bon père de famille**.

Les personnes de mœurs légères ne sont pas admises.

Chaque appartement ne peut être occupé que par une famille, ses hôtes et domestiques.

Chacun devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par son fait, celui des personnes de sa famille, ses gens de service, ses domestiques, locataires ou visiteurs.

Les occupants ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais à la seule condition d'éviter que le fonctionnement de ces appareils puisse être entendu par les autres occupants de l'immeuble et cela à quelque heure que ce soit, le jour ou la nuit.

Il est en tout cas interdit de les faire fonctionner entre 24 heures et 8 heures du matin ou à quelque heure que ce soit lorsque les fenêtres sont ouvertes.

Les raccordements au téléphone ne sont autorisés qu'à condition que la sonnerie soit placée de manière à n'être pas entendue des appartements voisins, les fils ne pourront emprunter la façade de rue.

Ce point de règlement sera particulièrement de stricte observation.

S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique des autres occupants.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les chaudières, appareils de nettoyage et ménagers, ventilateurs et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs doivent être munis d'un dispositif antiparasite.

Le fonctionnement des machines à laver et séchoirs est interdit entre 22h et 8h du matin.

Article 14 – Chauffage central

La ou les chaudières du chauffage central général sont en principe alimentées au mazout ; elles pourront l'être au charbon.

Tant que le chauffage est alimenté au mazout il devra être en état de fonctionner à toute époque de l'année **et l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix** des copropriétaires serait en droit d'exiger l'allumage du chauffage à n'importe quelle époque de l'année, mais les radiateurs des parties communes ne sont pas ouverts si l'assemblée générale s'y oppose.

Article 15 – Destinations des locaux

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni aucune activité ou profession lucrative excepté une profession libérale tranquille, sauf autorisation spéciale à accorder par l'assemblée générale statuant **à la majorité des quatre cinquièmes des voix**.

Exception est faite pour le rez-de-chaussée, premier et deuxième étages qui peuvent être affectés à un usage de bureaux compris dans le cadre des commerces paisibles et honorables à l'exclusion de cafés, tavernes, drogueries, boucheries, poissonneries, et similaires et toutes entreprises industrielles ou artisanales quelconques ou de médecins spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Article 16 – Publicité.

Toute publicité sur l'immeuble est interdite.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres des placards annonçant la vente ou la location d'un appartement de l'immeuble.

Il pourra être placé sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle et dimension admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 17 - Boîtes aux lettres.

Dans le vestibule d'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres à son nom. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

Article 18 – Locaux pour vélos

S'il existe un local commun pour vélos et voitures d'enfants, ces engins ne pourront être remisés que dans ce local et non dans les appartements.

Interdiction d'utiliser l'ascenseur pour monter des vélos, sauf des vélos pliables ou matériel destiné aux personnes à mobilité réduite.

Article 19 - Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres, incommodes ou malodorantes.

Dans les caves, il ne pourra subsister aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les propriétaires d'automobiles ne pourront entreposer que le combustible contenu dans le réservoir normal de la voiture ; ils ne pourront faire fonctionner leurs moteurs bruyamment, le laisser répandre de la fumée ou de l'huile ; il est défendu de faire fonctionner les avertisseurs.

La rentrée des voitures la nuit et leur départ **avant 8 heures du matin**, devra se faire sans bruit de manière à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble.

SECTION 4 : CONCIERGE

Article 20 – Désignation du concierge

Le concierge sera **choisi par l'assemblée générale** qui fixera sa rémunération.
Il sera engagé et payé au mois par le syndic qui pourra le congédier après en avoir **référé à l'assemblée générale**.

Article 21 – Rôle du concierge

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.
Il devra notamment :

- tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et les trottoirs.
- assurer l'évacuation des ordures ménagères.
- laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.
- faire les petites réparations à l'ascenseur et entretenir celui-ci suivant les indications qui lui seront données.
- surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
- recevoir et monter les paquets qui lui seront confiés au moins deux fois par jour.
- et en général faire tout ce que le syndic lui demandera pour la bonne tenue des parties communes.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants et leurs visiteurs.

Le concierge est dépositaire des clefs des caves à compteurs.

Les clefs devront toujours être atteintes même en cas d'absence du concierge pour les cas d'urgence.

Article 22 - Limite du rôle du concierge

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide, faute de quoi le renon sera donné par un délégué de l'assemblée générale.

Le conjoint et les enfants éventuels du concierge ne peuvent exercer dans les locaux communs de l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

SECTION 5 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 23 – Litiges

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 24 – Dossier d'interventions ultérieures pour les parties communes

Dans le cas de travaux dans les parties communes soumis à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure sera assurée par le syndic qui sera chargé d'en donner connaissance à tout copropriétaire qui le souhaiterait.

Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu de consulter ou de faire consulter par un spécialiste ce dossier d'intervention ultérieure préalablement à l'exécution de travaux dans ses parties privatives.

Toute personne intéressée pourra en obtenir une copie à ses frais. En cas de vente, ces frais sont supportés par l'acquéreur; en cas de location, par le locataire et ainsi de suite pour toute autre opération.