

# **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

**ACP Résidence "ORCHIDEES"**

**Siège social**

**Avenue Frans Courtens, 135**

**1030 BRUXELLES**

N° d'entreprise :

# RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

## Résidence «Orchidées»

### Exposé général

Si l'organisation d'un règlement d'ordre intérieur n'est pas obligatoire, son installation permet à la copropriété de préciser utilement certaines mesures dans l'organisation et l'usage des parties communes de la copropriété. Il permet également de prendre des mesures de police afin d'installer des relations de bonne intelligence et de bonne harmonie entre tous les occupants de l'immeuble.

### Définition

Il est arrêté, pour valoir entre tous les copropriétaires et leurs ayants droits 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.

### 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 ou 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 ;

### 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.

## **SECTION 1 - ENTRETIEN**

### **Article 1 – Peinture**

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue qu'arrière, y compris les fenêtres, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan également établi par elle à la majorité des trois-quarts des voix.

Les travaux se feront sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux aux choses privées dont les travaux d'entretien intéressent l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire avec l'accord de l'assemblée générale en temps utile de manière à conserver à l'immeuble sa belle présentation.

### **Article 2 – Ramonage**

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, ainsi que les poêles dépendant des locaux qu'ils occupent, et s'ils en font usage, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré ; ils doivent en justifier au syndic.

## **SECTION 2 - ORDRE INTERIEUR**

### **Article 3 – Mesures générales**

1. Les occupants sont priés de veiller à ce que la porte d'accès de l'immeuble soit toujours soigneusement fermée.
2. L'accès à l'immeuble est interdit aux démarcheurs.
3. L'accès à l'immeuble ne peut être donné qu'aux personnes préalablement reconnues et identifiées.
4. La porte donnant vers les emplacements de parking doit, pour des raisons d'incendie, être impérativement fermée.
5. L'accès aux caves et parkings est formellement interdit aux enfants et adolescents habitant l'immeuble sans la présence d'un parent. Il leur est également interdit d'organiser des parties de jeu dans les caves et parkings.

#### Il est interdit :

- De fumer dans les parties communes (halls, couloirs, ascenseur, escaliers)
- D'exécuter tout travail privatif dans les parties communes de l'immeuble
- De battre les tapis ou la literie sur les terrasses ou par les fenêtres
- De jeter quoi que ce soit par les terrasses et fenêtres, notamment nourriture, mégots, cannettes, paquets de cigarettes vides, etc.

- De déposer des encombrants dans les parties communes et des produits dangereux, incommodants ou insalubres dans les parties tant privatives que communes de l'immeuble
- De déverser dans les évier, WC ou écoulement des terrasses, des huiles ou graisses de friture.
- De descendre des sacs contenant des liquides. Si l'ascenseur devrait être souillé par ou plusieurs sacs poubelles, il est de l'obligation de l'occupant en défaut de veiller à nettoyer l'ascenseur et les couloirs qu'il aurait salis.
- De relier la hotte de la cuisine dans les gaines techniques
- D'écrire ou de dessiner sur les faces extérieures des portes palières des appartements (Pour rappel cette face de la porte palière n'est pas privative mais commune et toute remise en peinture consécutive à une dégradation sera facturée par la copropriété à l'occupant de l'appartement dont la porte aura été endommagée)

Si l'exécution de travaux privatifs, à l'intérieure des appartements, a comme conséquence la salissure des parties communes (paliers, ascenseur, escaliers, couloirs, hall d'entrée ou abords) il y a lieu de nettoyer ces parties communes quotidiennement pendant toute la durée des travaux, faute de quoi le nettoyage sera effectué aux frais de la personne, qui aura ordonné les travaux.

#### **Article 4 – Dégagement**

Les parties communes notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et autres dégagements devront être maintenus libres en tout temps et rien ne pourra y être déposé, accroché ou placé.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures d'enfants, les jouets et autres véhicules.

Il ne pourra être procédé au battage ou secouage des tapis, carpettes ou paillasons. Les occupants devront se servir à ces fins des appareils ménagers appropriés.

#### **Article 5 – Emploi des poubelles**

Il est strictement interdit de jeter des mégots allumés dans les poubelles, d'y verser des liquides.

Dépôts clandestins : Il est strictement interdit de déposer des immondices ( matelas, appareils ménagers, meubles, lits, etc....) dans le local poubelles ou dans toutes autres parties de l'immeuble. En cas d'effraction à cette règle une indemnité de

Euros sera imputée sur le compte privatif du propriétaire indélicat, même si les faits sont commis par son locataire.

En respectant scrupuleusement les prescriptions qui précèdent on évite les incendies, la poussière et les odeurs désagréables dans le couloir des caves, les proliférations d'insectes, ceci dans le respect des autres occupants de l'immeuble et dans un souci de conservation optimale de l'immeuble.

#### **Article 6 – Aspect de l'immeuble**

Utiliser la poignée de la porte d'entrée, afin d'éviter les traces de doigts sur les vitres.

Utiliser les paillasons disposés aux endroits de passage, surtout en cas de mauvais temps

Veiller à l'entretien régulier des vitres de votre appartement et au remplacement des vitres fêlées ou cassées.

Le nettoyage et l'entretien des écoulements des terrasses sont privatifs. En cas de bouchage des canalisations les frais de réparation seront à charges des occupants.

Il y a obligation de standardisation pour tout ce qui est visible de l'extérieur de l'immeuble, même s'il s'agit de biens privatifs.

### **Article 7 – Gaz - Sécurité**

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz, mazout ou fuel-oil ou de pétrole, en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

### **Article 8 – Animaux**

Tous les animaux domestiques ou exotiques sont interdits dans l'immeuble à l'exception toutefois à titre de simple tolérance, un chat domestique type européen restant confiné dans l'appartement est admis.

Il est interdit de jeter à manger pour les oiseaux sur le toit du garage.

### **Article 9 – Déménagements et emménagements**

Les déménagements ou emménagements sont interdits les dimanches, jours fériés et tous les jours entre 22h00 et 6h00.

Les déménagements ne pourront se faire que par les fenêtres extérieures à l'aide de la police prévue ; il est interdit de faire usage à ces fins de l'ascenseur ou des escaliers.

Lors de tout déménagement ou emménagement une indemnité forfaitaire de 50 euros sera due par le propriétaire à charge pour lui de récupérer ce montant auprès de son locataire.

Cette indemnité forfaitaire et l'éventuelle majoration, définie ci-après seront versées dans la quinzaine au compte de la copropriété - Ouvert au nom de résidence Orchidées.

Toutes dégradations aux parties communes de l'immeuble ou abandon d'encombrants dans celles-ci commis au cours du déménagement ou emménagement seront supportées par celui qui les aura ordonnées et ce sur simple demande du syndic sur base de la facture justificative des frais occasionnés.

L'ancien ou le nouvel occupant veillera à la propreté de l'immeuble après déménagement ou emménagement.

### **Article 10 – Accès au toit ou plate-forme :**

Sauf en cas de force majeure l'accès à la plate-forme ou au toit est interdit à chacun. Cette interdiction ne vise pas le syndic, les corps de métiers ou les occupants de l'étage technique.

## **Article 11 – Radiateurs**

Tout changement de radiateur doit être signalé au syndic.

La société chargée de relever les calorimètres placera un calorimètre adéquat dans les 8 jours suivant ce changement.

Il est formellement interdit de placer des radiateurs supplémentaires ou de remplacer les radiateurs existants par d'autres ayant une puissance calorifique différente. Le cas échéant l'installation devra être remise dans son état d'origine. Tout manquement aux règles précitées sera considéré comme fraude, le préjudice subi par la copropriété sera évalué par le syndic et mis à charge du propriétaire.

## **SECTION 3 - MORALITE – TRANQUILLITE**

### **Article 12 – Mode d'occupation**

Les occupants devront toujours habiter l'immeuble décemment et en jouir en « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leurs faits ou par le fait de leurs visiteurs ou fournisseurs.

Les appartements ne pourront servir que d'habitation et ceci dans le respect des règles de bonne vie et mœurs.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio et de réception, pick-up, postes de télévision est autorisé ; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des instruments et appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

Aucun moteur autre que les petits moteurs actionnant les appareils ménagers ne pourront être placés dans les appartements ou locaux. Tous les appareils électriques devront être munis de dispositifs atténuant les parasites.

### **Article 13 – Les baux – Transmission des obligations**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale.

### **Article 14 – Diminuer le bruit – 8 Mesures à effectuer**

Le problème du bruit est toujours très délicat. En effet, il est difficile de dire quand un bruit devient excessif.

Il devient excessif à partir du moment où il devient audible chez quelqu'un d'autre.

Toutefois en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leurs inconvénients.

A respecter ce qui suit :

1. Ne pas claquer les portes.
2. Réduisez la puissance de votre récepteur TV, radio, lecteur CD, etc....de 22h00 à 6h00
3. Eviter de prendre des bains et ou des douches de 22h00 à 6h00
4. Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements
5. Garnissez les pieds des meubles que vous déplacez souvent de patins en feutre.
6. Faites jouer les jeunes enfants sur un revêtement absorbant au maximum les chutes d'objets, piétinements bruyants etc... Et en aucun cas sur les paliers ou dans les parties communes de l'immeuble en ce compris hall d'entrée, caves, parkings intérieurs
7. L'utilisation de vélos, patins à roulettes, skateboard, roller skate, etc.... sont interdits dans toutes les parties communes.
8. Respectez le repos de tous en ne faisant pas fonctionner les machines à laver,essoreuses, sèche linges, etc.... entre 22h et 6h

Avec un peu de bonne volonté et un minimum de respect d'autrui, il sera possible de vivre en communauté en toute quiétude et d'éviter ainsi discordes et litiges.

Il est à remarquer que non seulement le tapage nocturne (entre 22h et 6h) est réprimé par la loi, mais également le tapage diurne (entre 6h et 22h) sur base du règlement de la police communale.

#### **Article 15 – Divers**

Les propriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### **SECTION 4 - DESTINATION DES LOCAUX**

#### **Article 16 – Généralités**

Les caves ne pourront appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

Il pourra être procédé à l'échange de caves entre les propriétaires de l'immeuble.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont pas propriétaires ou locataires d'appartements de l'immeuble, mais les ayants-droit devront faire respecter rigoureusement le règlement.

Il est strictement interdit d'exécuter dans les emplacements de voiture automobile des travaux divers.

Aucun commerce ne peut être exercé dans l'immeuble nécessitant un entrepôt de marchandises.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle.

Les locaux pourront être affectés simultanément à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale.

Des exceptions peuvent être accordées par l'assemblée générale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies essentiellement contagieuses ou vénériennes. Les médecins qui exercent leur profession dans l'immeuble ne pourront pas troubler la jouissance des autres habitants.

## **Article 17 – Emplacements de parking**

Les emplacements de parking sont privatifs et sont uniquement réservés aux voitures particulières immatriculées.

Il est strictement interdit de verser dans les égouts et autres évacuations d'eau, des huiles et produits susceptibles de les boucher et ou les endommager.

## **Article 18 – Usage de l'ascenseur**

L'ascenseur doit être utilisé selon les directives écrites apposées par la firme installatrice à l'intérieur de celui-ci.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte.

L'usage de l'ascenseur est interdit en cas d'incendie.

La porte de l'ascenseur ne peut être jamais bloquée en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

L'emploi de l'ascenseur pour les déménagements est interdit, cependant, il est toléré d'utiliser l'ascenseur lors de remplacement d'un petit meuble, appareil électroménager ou téléviseur défectueux et dans les conditions suivantes :

- a) ce transport devra se faire en prenant les précautions d'usage et sans appuyer un quelconque objet contre les parois de l'ascenseur
- b) ce transport se fera, toujours, sous la responsabilité de l'occupant pour lequel il est effectué et en cas de dégradations c'est ce dernier qui supportera les frais de remise en état de la cabine.
- c) ce transport se fera dans le minimum de temps requis pour ne pas pénaliser les autres occupants de l'immeuble.

## **Article 19 – Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble.

Il est interdit de placer des inscriptions aux fenêtres, balcons, sur les murs extérieurs et les portes intérieures, dans l'escalier, hall d'entrée, et dégagements. Cette interdiction ne vise pas les fenêtres et portes des bureaux.

Cependant il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée, à l'endroit désigné par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle agréé par l'assemblée indiquant le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, ainsi que l'étage qu'il habite.

A la porte d'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle le nom et la profession du titulaire, peuvent être marqués ainsi que l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.



## **Article 20 – Produits dangereux**

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse, de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie ou d'explosion incombant aux copropriétaires du bâtiment par cette aggravation de risques.

Les voitures automobiles ne pourront contenir en combustible le contenu normal du réservoir prévu par le constructeur. Un bidon contenant dix litres d'essence est toléré au garage.

A l'intérieur du bâtiment les conducteurs de voitures automobiles ne pourront pas faire emploi des appareils avertisseurs ni faire tourner leurs moteurs sous prétexte de mise au point.

Il leur est interdit de même rouler sans tuyaux d'échappement, de laisser couler de l'huile ou de répandre de la fumée, ou de laver et nettoyer leurs voitures dans les garages.

La nuit l'entrée des voitures automobiles doit se faire de manière à ne pas troubler les autres occupants.

## **SECTION 5 - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 21 – 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 22 – 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 chargée de 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.