

Agence

IMMEUBLE 51 AVENUE DE L'OPALE.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Police et règlement de communauté.-

ENGAGEMENT.

Les copropriétaires prennent l'engagement formel de se soumettre sans restriction ni réserve au présent règlement d'ordre intérieur, ainsi qu'aux statuts établis pour l'immeuble situé à SCHÄERBECK, avenue de l'Opale n°51, statuts qui sont demeurés annexés à un acte de règlement de copropriété du Notaire LACROIX, résident à Schaarbeek, en date du dix huit novembre 1900 trente deux, en vue de sauvegarder les intérêts de chacun et ceux de la communauté.

ARTICLE 1.- Un délégué sera nommé par les copropriétaires de l'immeuble, réunis en assemblée générale. Ce délégué a pour mission de veiller à la stricte observance du présent règlement, ainsi que des statuts. Toutes les réclamations doivent lui être adressées.

Le délégué s'inspirera des intérêts généraux des occupants et il prendra telle mesure qu'il jugera utile en se conformant aux indications spécifiées au paragraphe "Délégué".

ARTICLE 2.- Les occupants n'apporteront aucune entrave à l'entretien, aux réparations et au nettoyage des locaux affectés à un usage général (escalier, ascenseur, éclairage, etc...) Ils ne pourront introduire aucune réclamation du chef de la fermeture des compteurs à eau pendant les temps de gelée ou pour des raisons justifiées. Les parties d'un usage commun sont spécifiées à l'article 6 des statuts.

Le présent règlement ne pourra être modifié que par une assemblée générale (voir statuts).

DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 3.- Les locaux sont destinés à l'usage d'habitation bourgeoise. Tout commerce nécessitant un dépôt de marchandises est interdit dans les lieux occupés.

Néanmoins, l'assemblée générale statuera sur les demandes introduites par les copropriétaires ou leurs locataires éventuels.

Toute publicité sur l'immeuble est interdite, ainsi que les inscriptions aux fenêtres, sur la porte et sur les murs extérieurs, dans les escaliers, vestibules, cours, passages communs, ainsi que sur les boîtes aux lettres.

DELEGUE.-

ARTICLE 4.- (voir art. I) La surveillance générale des locaux affectés à un usage commun appartient au délégué, ainsi que la surveillance de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes - article 6 des statuts.

Le délégué est nommé pour un an par l'Assemblée générale des copropriétaires. Il est rééligible (art. 26 des statuts), mais peut, en tous temps, être révoqué par l'Assemblée générale.

Le délégué réglera toutes les questions concernant le bon ordre, la police, la propreté et l'entretien de l'immeuble en s'inspirant des stipulations des statuts et du présent règlement. Il est chargé de faire exécuter les grosses réparations d'une urgence absolue, à charge pour lui d'en prévenir immédiatement les copropriétaires.

Le Syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble, vis-à-vis des tiers et administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée qui décide les mesures à prendre dans l'intérêt commun. En cas d'urgence le Syndic prend lui-même les mesures nécessaires à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

En cas de bris, rupture ou accident à une installation spéciale pouvant occasionner des dégradations à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé par suite de l'absence du propriétaire, ou pour toute autre cause, sera permise au syndic accompagné d'un copropriétaire, qui prendront toutes les mesures utiles, tant pour s'assurer de l'accès de l'appartement que pour garantir le propriétaire absent contre tout abus dont sa propriété pourrait souffrir.

Les décisions de l'Assemblée générale, pour être valables, doivent être prises en conformité des statuts, sauf en ce qui concerne les cas précisés dans le présent règlement d'ordre intérieur.

Les convocations aux assemblées des copropriétaires réuniront les conditions de délai et de forme mentionnées aux statuts.

Le délégué tiendra la comptabilité de l'immeuble ainsi qu'un registre des délibérations des assemblées des copropriétaires.

CONCIERGE.

ARTICLE 5. - Un concierge ou un ménage-concierge, le mari pouvant avoir une occupation à l'extérieur, sera chargé de la garde et de l'entretien général de l'immeuble. Il sera choisi, engagé ou révoqué par le délégué avec approbation de l'Assemblée.

Il sera logé et éclairé gratuitement à la conciergerie et le délégué est chargé de lui désigner les locaux dont il aura la jouissance, savoir : I cuicine, I W.C., I cave, I courette au rez-de-chaussée et I chambre au 7ème étage.

Le salaire du concierge lui sera payé au mois et imputé dans les dépenses communes.

Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié par le délégué, en le prévenant un mois à l'avance par lettre recommandée.

Il ne pourra lui-même renoncer à sa place qu'en prévenant le délégué dans les mêmes formes et délais.

Il devra se conformer ponctuellement aux prescriptions suivantes:
A/- Tenir en parfait état de propreté toutes les parties communes de la maison; nettoyer le vestibule, l'ascenseur et le hall d'entrée une fois par jour à la première heure.

B/- Nettoyer le tout à fond, y compris trottoir et escaliers, au moins une fois par semaine. Maintenir en parfait état d'entretien et de propreté les cuivreries. Allumer et éteindre l'éclairage des vestibules et cage d'escalier aux heures prescrites. Veiller à ce que la porte de rue soit toujours fermée.

C/- Enlever la neige sur les trottoirs, fermer les compteurs à eau en cas de gelée, les ouvrir le matin à la première heure, couvrir soigneusement les compteurs pendant les gelées, accompagner les ouvriers pour le ramassage des cheminées.

D/- Il sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes afin de pouvoir les fermer si la nécessité s'imposait. Dans ce cas, il prendra soin de purger l'installation. En cas de fermeture des compteurs à eau, le concierge préviendra les occupants au moins trente minutes à l'avance de façon à permettre de faire une provision d'eau pour les besoins immédiats. Il assistera et aidera le service de l'enlèvement des poubelles.

E/- Il fera le service de la poste et sera relié aux copropriétaires par un téléphone.

F/- Il devra se conformer à tous ordres qu'il recevra du délégué et exécuter sa consigne avec toute la politesse et les égards dus aux copropriétaires.

Il signalera au délégué seulement les remarques utiles qu'il jugera nécessaires.

Il acceptera tous les plis et colis destinés aux propriétaires et en avisera ces derniers.

Il est également chargé de faire visiter les appartements à la demande des propriétaires.

En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires, il surveillera spécialement son appartement et prendra immédiatement toutes dispositions utiles s'il remarque quelque chose d'anormal.

G/- Le concierge jouira des heures de liberté suivantes: Le dimanche après-midi et le jeudi après-midi à partir de 14 heures.

En aucun autre moment il ne peut être absent de son service sans se faire remplacer.

PEINTURE, RAMONAGE, GAINES POUR ORBURES, ASPECT DES FAÇADES.

ARTICLE 6.- L'assemblée fixera les époques pour les travaux de peinture aux façades.

ARTICLE 7.- Il ne pourra être versé aucune substance liquide, ni aucun produit solide pouvant détériorer ou obstruer la gaine à détritus sous peine de dommages et intérêts.

ARTICLE 8.- Le ramonage de tous les conduits de fumées des chaudières et des cuistines, sauf celles fonctionnant au gaz, sera assuré une fois l'en par les soins du délégué, la répartition des frais se fera proportionnellement au nombre de conduits ramenés par appartement.

ARTICLE 9.- Afin de sauvegarder l'aspect extérieur de l'immeuble, il est interdit de placer aux fenêtres de façade et des balcons vers la rue des réclames, des enseignes, des linge ou des objets disparates.

Il est défendu de pendre du linge à la terrasse supérieure.

De même des précautions devront être prises pour que l'eau servant au nettoyage des fenêtres et des seuils ne vienne pas salir les façades ni incommoder les occupants des étages inférieurs.

Les copropriétaires devront munir leurs fenêtres donnant sur la rue de garnitures convenables, de manière à conserver à l'immeuble l'aspect d'une maison bien tenue.

ESCALIERS, TAPIS, CHARBONS, PALIERS, CANALISATIONS, ANIMAUX DOMESTIQUES, BICYCLES, VOITURES D'ENFANTS, MATIERES DANGEREUSES.

ARTICLE 10.- Afin d'assurer le bon ordre et une circulation aisée dans l'immeuble, le vestibule, les paliers, les dégagements communs devront en tout temps être libres de tous dépôts à demeure.

Les porte-manteaux, les porte-parapluies et autres objets ou meubles sont également interdits sur les paliers.

Les tapis ne pourront être accrochés ni au

Ils pourront être battus au jardin et sur la terrasse supérieure de 8 à 10 heures.

L'approvisionnement particulier du charbon dans les caves devra se faire avant dix heures du matin.

Les copropriétaires ne pourront sciéer, fendre ou casser du bois nulle part que dans leur cave ou dans le jardin.

Les copropriétaires éviteront de jeter dans les W.C. toutes matières susceptibles d'obstruer les canalisations (papiers épais, chiffons, cheveux, etc ...) Les frais occasionnés pour désobstruer des canalisations seraient à supporter par le propriétaire fautif s'il est possible de le découvrir, par tous les copropriétaires dans le cas contraire.

Il est défendu d'employer des acides forts pour le nettoyage des pierres d'éviers ou vases de W.C. et en général, dans n'importe quelle tuyauterie commune.

Avant chaque emménagement ou déménagement, le propriétaire est tenu d'avertir le légis et de signer avec celui-ci un état des lieux de l'entrée et de la cage d'escalier.

ARTICLE II. - Les chiens d'appartement, les chats et les oiseaux domestiques sont tolérés, hormis les perroquets et autres oiseaux oriards, pour autant que leur présence dans l'immeuble ne donne pas lieu à des inconvénients notoires, auquel cas l'assemblée générale prendra une décision adéquate.

Les bicyclettes et les voitures d'enfant ne peuvent stationner, même provisoirement dans les vestibules.

Les fournisseurs ne peuvent y placer leurs vélos, même momentanément.

Les portes des appartements donnant sur les paliers ne peuvent pas être ouvertes pour laisser échapper les odeurs de cuisine ou pour la ventilation.

Les combles et les caves ne peuvent recevoir aucune matière dangereuse.

MORALITE ET TRANQUILLITE.

ARTICLE 12. - Les copropriétaires, leurs locataires ou ayants-droits, doivent avoir un repos et une tranquillité assurée. Tous veilleront à ce que la moralité et la tranquillité soient observées. Tout tapage ou bruit excessif, tout travail occasionnant des bruits de nature à incommoder les voisins, doivent absolument être évités, qu'ils proviennent d'une machine quelconque ou qu'ils soient engendrés de toute autre façon.

Les intéressés doivent jouir de leur propriété en bon père de famille et veiller à ne point gêner les habitants de l'immeuble.

ARTICLE 13. - Les deux établis en faveur de locataires devront stipuler que les preneurs se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et paisiblement leur appartement et qu'ils se conforment sans restriction aucune aux règlements généraux sous peine de résiliation de leurs baux, après constatations régulières des infractions signalées.

Les propriétaires qui négligeraient cette clause seraient tenus pour responsables des suites qui interviendraient de ce fait.

ARTICLE 14. - La location des chambres ou parties d'appartement est strictement interdite, sauf dans certaines circonstances exceptionnelles; en tous cas l'opportunité d'une exception à cette règle devra être décrétée par l'assemblée générale des propriétaires, à la majorité simple ou même à la parité des voix.