

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
SPECIFIQUE A L'ACP DAILLY
BCE 0840.896.166
(approuvé lors de l'AG du 19/3/19)**

Ce règlement abroge et remplace celui établi le 15 mai 1933 lors de la construction de l'immeuble.
Il doit être remis à tout nouveau propriétaire en cas de transmission du bien et à tout locataire en cas de location du bien.

Article 1. Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et pour leurs ayant-droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Article 2. Publicité du règlement d'ordre intérieur

Conformément à l'article 577-10 de la loi du 30 juin 1994 :

1) Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires à l'initiative du syndic. Chaque copropriétaire en possède un exemplaire, dont il remet une copie à un éventuel locataire.

2) Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Il envoie copie de cette mise à jour à chaque copropriétaire et occupant de l'immeuble.

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

4) Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5) Les dispositions du règlement général et du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes de l'article 577-10, par. 1 et 2.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 3. Occupation en général

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble (bruits, odeurs, etc...).

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes

parties privatives, surtout entre 22 heures et 7 heures.

L'emploi d'instruments de musique, de radio, télévision, vidéo et stéréo est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions de radio ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers (machines à laver, lave-vaisselle,...) ou les machines de bureau; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les occupants de l'immeuble, surtout entre 22 heures et 7 heures.

Il ne pourra jamais être jeté par les fenêtres, balcons ou terrasses aucun objet quelconque ou de l'eau.

Il est strictement interdit de faire du feu (p.ex. barbecue) par quelque moyen que ce soit, ou d'installer une friteuse sur les terrasses.

Les occupants sont tenus de respecter strictement les règles de tri des détritiques et de dépôt de ceux-ci pour enlèvement par les services communaux. En cas d'infraction donnant lieu à procès-verbal et amende, l'association des copropriétaires est en droit de faire supporter ces frais par le contrevenant.

Il est strictement interdit de ventiler l'appartement en ouvrant la porte donnant sur la cage d'escaliers.

L'accès aux terrasses de toitures est strictement interdit.

Le propriétaire du magasin pourra recevoir les marchandises qui lui sont destinées pendant la journée.

Article 4. Esthétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, murs, de façades ou dans la cour ni enseignes, ni réclames, ni linge, ni antenne, ni installation de quelque sorte.

Tout contrevenant sera sommé par courrier recommandé du syndic de procéder ou retrait de l'installation et à la remise en état, à ses frais. En cas de non-exécution dans le mois de la date du courrier, le syndic pourra procéder ou faire procéder à la remise en état aux dépens et aux frais exclusifs du contrevenant.

Les antennes ne sont tolérées que sur le toit de l'immeuble, après autorisation du syndic ou du conseil de copropriété.

Chaque occupant sera individuellement responsable des dégâts ou accidents causés par la chute d'objets garnissant les appuis de fenêtres, terrasses, murs et balcons, et en supportera les coûts et conséquences.

Article 5. Bois

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans les caves.

Article 6. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, escaliers, paliers, cours, couloirs et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, vieux meubles, frigos, TV, cartons, etc, ...

Les déchets autres que ceux pour lesquels un container est spécifiquement mis à disposition des occupants dans la cour par la copropriété doivent être évacués par les occupants. Aucun autre déchet ou encombrant ne pourra à cet effet être déposé dans la cour ou dans les parties communes. Tout contrevenant s'expose au paiement des frais encourus pour l'évacuation de tels déchets, majoré d'une amende de 150 EUR bénéficiant au fonds de roulement

Article 7. Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 8. Installation du gaz

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques, sauf pour les cuisinières et réchauds susceptibles d'être déplacés. Dans ce cas, un tuyau souple et court, correspondant aux normes de sécurité, pourra être placé.

Article 9. Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens de petite taille, chats et oiseaux; ils s'engagent à empêcher la circulation dans les parties communes de l'immeuble des animaux qu'ils posséderaient, notamment des chiens, qui devront être tenus en laisse; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra décider - à la majorité des deux tiers des votants - de demander l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux.

Article 10. Baux

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Le propriétaire doit joindre copie de ce Règlement d'Ordre Intérieur au bail.

Article 11. Charges municipales

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

Article 12. Ascenseurs - Usage

Pour l'usage des ascenseurs, des instructions sont affichées dans la cabine, qui indiquent notamment la charge maximum et les précautions à respecter pour le bon fonctionnement des appareils.

Article 13. Publicité

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix, de faire de la publicité sur et dans l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres (sauf pour indiquer la mise en location ou la mise en vente d'un appartement) et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, couloirs, paliers et halls d'entrée. Il est toutefois permis d'apposer à côté de la porte d'entrée de l'appartement, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale à la majorité des voix, une plaque du modèle agréé par l'assemblée à la majorité des voix, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Article 14. Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendies et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article 15. Nettoyage des communs

Un nettoyage des parties communes de l'immeuble est organisé deux fois par semaine. Ceux-ci seront décidés par le syndic, en concertation avec la société de nettoyage, et seront repris dans le contrat y afférent.

En dehors des jours de nettoyage, il est de la responsabilité de chacun de maintenir les espaces communs aussi propres que possible et, si besoin, de nettoyer le sol du hall et de l'ascenseur lorsque l'on salit les parties communes en sortant des poubelles ou lors de travaux.

Il est néanmoins demandé à chacun des occupants de faire usage de cet espace commun en bon père de famille, comme s'il s'agissait de son propre espace privatif : pas de jeu de ballon, pas de graffitis au mur, ...

Toute dégradation des parties communes sera à charge de celui qui les a faites et/ou de son propriétaire.

Article 16. Emménagements - Déménagements - Dégâts

L'emménagement ou le déménagement des meubles, le transport d'objets volumineux ne pourront se faire que sur les indications du syndic. Toutes dégradations commises à la façade, aux murs, aux ascenseurs (parois, portes, grilles, miroirs, etc...) ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements, emménagements ou transports seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture ou devis justificatif. Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Article 17. Changement de locataire

Il est obligatoire que chaque propriétaire informe le syndic, dans les meilleurs délais, des coordonnées de tous nouveaux locataires (via le site internet, par mail ou au téléphone).

Dans l'hypothèse de non communication des coordonnées du nouveau locataire au syndic, tout courrier qui traîne près des boîtes aux lettres sera mis à la poubelle.

Article 18. Boîtes aux lettres - Parlophonie

Chaque appartement ou magasin disposera d'une boîte aux lettres particulière dans l'entrée de

l'immeuble et d'une sonnette à l'extérieur de celui-ci. Sur demande du propriétaire, le syndic se charge de la commande et du placement de nouvelles plaquettes à chaque changement de locataire selon le modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 19. Sanctions - Opposabilité

Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du conseil de copropriété confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionné par une amende bénéficiant au fonds de réserve.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale 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 et décisions 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 et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale 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, 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 et décisions 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.
