

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (ROI)

ACP « LA TOISON D'OR »

Val des Seigneurs 138-144, 1150 Bruxelles

I. GENERALITES

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale délibérant à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé « livre de gérance » tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

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 de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

II. ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, volets, garde-corps des terrasses et autres ornements extérieurs, devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Les travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la propriété sa tenue de bon soin et d'entretien.

III. CHEMINEES

Les occupants devront tolérer le ramonage des cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont il est fait usage.

IV. ASPECT

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

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façade, ils seront de teinte claire, flous, sur toute la largeur et hauteur des fenêtres.

V. BOIS ET CHARBON

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures et ce par la voie de l'escalier exclusivement.

VI. PARTIES COMMUNES

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

VII. SECURITE

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; les tuyaux doivent être rigides et métalliques.

VIII. ANIMAUX

Les copropriétaires, de même que les locataires ou occupants, ne pourront avoir de chiens, des chats, des oiseaux ou autres animaux (tous de petite taille), qu'à titre de tolérance ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le gérant pourrait ordonner, sur avis du conseil de gérance, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision, le conseil de gérance pourrait l'astreindre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification de la décision prise ; le montant de cette astreinte serait versé au fonds de réserve ; le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

IX. MORALITE, TRANQUILLITE

Les copropriétaires, leurs locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper et jouir de l'immeuble suivant la notion juridique du 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.

L'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F. pick-up et télévision est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévisions.

X. LOCATION

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux 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 devront être résiliés à la demande du conseil de gérance.

Les copropriétaires sont seuls tenus du paiement de leur contribution aux charges communes, quitte pour eux à s'en faire rembourser par leurs locataires.

XI. DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Il est interdit d'établir dans le bâtiment des établissements ou industries pouvant être rangés dans la catégorie des établissements dits insalubres, dangereux et incommodes.

XII. CHAUFFAGE CENTRAL

Le chauffage central, utilisant le gaz naturel comme combustible, fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Les garages et les caves ne sont pas chauffés ; ils ne doivent donc pas intervenir dans la répartition des frais de chauffage.

Par contre, la participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants d'appartements et chambres situés dans l'immeuble.

Tous les frais d'exploitation du chauffage central (combustibles, électricité pour brûleurs, entretien et réparations des chaudières, ramonage des cheminées, etc...) sont répartis entre les copropriétaires des seuls appartements et chambres dans la proportion des quotités indivises, exprimées en dix-neuf mille quatre-vingtièmes (19.080es) attachées à chacun des appartements et chambres constituant l'ensemble des propriétés privatives chauffées dans l'immeuble.

La quantité de gaz naturel utilisée pour l'alimentation des chaudières (chauffage central et production d'eau chaude) sera enregistrée par un compteur spécial.

XIII. EAU FROIDE

L'immeuble est pourvu de deux raccordements, avec deux compteurs généraux, pour l'alimentation en eau froide.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur privé enregistrant la quantité d'eau froide consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses occupants, à concurrence du débit enregistré par le compteur.

La consommation d'eau froide pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe sera déterminée par la différence existant entre le total des consommations enregistrées par les deux compteurs généraux et le total des consommations enregistrées par les compteurs privés. Les

frais de cette consommation, de même que la location des compteurs, seront répartis entre les copropriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les propriétés communes.

XIV. EAU CHAUDE

La production d'eau chaude est assurée par les chaudières du chauffage central.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur privé enregistrant la quantité d'eau chaude consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses occupants, à concurrence du débit enregistré par le compteur.

Le coût du combustible pour le chauffage de l'eau sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix ; à titre transitoire, dans l'attente de la décision à prendre par la première assemblée générale, le coût de ce combustible est fixé à « 5 francs » par hectolitre d'eau chaude.

La recette provenant de la production et de la vente d'eau chaude sera portée au crédit du compte d'exploitation du chauffage central.

La consommation d'eau chaude pour les usages autres que ceux visés ci-avant sera supportée et répartie entre les copropriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils obtiennent dans les propriétés communes.

XV. ELECTRICITE

L'immeuble est pourvu de compteurs généraux pour l'éclairage des parties communes, caves, garages et chambres et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

XVI. GAZ POUR USAGE MENAGER

Le débit total du gaz utilisé pour les usages ménagers sera enregistré par un compteur général. Toutefois, le raccordement à la distribution du gaz pour usage ménager est facultatif, de sorte que seuls les propriétaires ou occupants des appartements raccordés à cette distribution interviendront dans la répartition des frais de consommation.

Ces frais comporteront :

- Une redevance mensuelle forfaitairement fixée pour chaque appartement raccordé, par la société distributrice du gaz ;
- Les consommations enregistrées par le compteur général. Ces consommations seront réparties entre les utilisateurs au prorata des quotités indivises attachées aux appartements raccordés, dont ils sont propriétaires ou occupants. (Exemple ; si le total des quotités indivises attachées aux appartements raccordés est de 12.000/20.000es, un appartement de type A interviendra dans le coût total des consommations à concurrence de 80/12.000es).

Le raccordement gaz à usage ménager pour la conciergerie sera branché directement sur la colonne d'alimentation gaz du chauffage central.

XVII. MODIFICATIONS

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois/quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux, pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (gaz, électricité, eau) autre que celui-ci-avant prévu.

Une modification portant sur la répartition des frais d'ascenseurs et de chauffage, ne pourra être décidée qu'à l'unanimité des voix.