

Rue de Thuin 48A - 6534 Gagee.

Copropriété JULES RENARD
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Version modifiée en assemblée générale du 23/03/2022.

Version modifiée en assemblée générale du 15/04/2025

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

Table des matières

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

Article deux. Publicité du règlement d'ordre intérieur

Article trois. Travaux d'entretien

Article quatre. Entretien des cheminées

Article cinq. Esthétique

Article six. Bois.

Article sept. Dépôts dans les parties communes

Article huit. Travaux de ménage

Article neuf. Installation du gaz

Article dix. Animaux

Article onze. Droit de l'assemblée générale

Article douze. Occupation en général

Article treize. Baux

Article quatorze. Charges municipales

Article quinze. Ascenseurs - Usage

Article seize. Publicité

Article dix-sept. Dépôts insalubres

Article dix-huit. Fonctionnement et frais du chauffage central.

Article dix-neuf. Embauche

Article vingt. Mission

Article vingt-et-un. Emménagements - déménagements - dégâts

Article vingt-deux. Boîtes aux lettres

Article vingt-trois. Sanctions – opposabilité

Article vingt-quatre. Barbecue

Article vingt-cinq. Utilisation des terrasses

Article un. 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 ayants-droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article deux. Publicité du règlement d'ordre intérieur

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1° 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.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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 des statuts et donc notamment 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 :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un 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 visé ci-dessus *sub* 3° 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;
- 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.

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 trois. Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de dix millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien. Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

Article quatre. Entretien des cheminées

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au syndic.

Article cinq. Esthétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Article six. Bois

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

Article sept. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers 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, etc.

Article huit. Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage 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 neuf. Installation du gaz

Il est strictement défendu 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.

Article dix. Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux; 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 le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre trois Euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'une décision de l'assemblée, à

prendre à la majorité des deux tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

Article onze. Droit de l'assemblée générale

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

Article douze. Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, domestiques 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.

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

Le syndic ou, s'il existe, le conseil de gérance aura, seul, tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

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 radiophoniques 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 ou les machines de bureau.

Article treize. 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.

Article quatorze. Charges municipales

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

Article quinze. Ascenseur - Usage

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article seize. Publicité

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale à la majorité des voix, une plaque du modèle agréé par l'assemblée, à la simple majorité des voix, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

En ce qui concerne les entités privatives du rez-de-chaussée, lesquelles pourraient, comme dit ci-avant, éventuellement être affectées à usage de bureaux pour une profession libérale, ou autre, des affiches et enseignes annonçant ladite profession pourront être placés sur la façade au seul niveau du rez-de-chaussée et dans les strictes limites des réglementations en la matière.

Article dix-sept. 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 dix-huit. Fonctionnement et frais du chauffage central

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent à son propriétaire ou occupant.

Article dix-neuf. Embauche

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel aux services d'une femme d'ouvrage ou à une société de nettoyage, qui seront choisis par le syndic. Le syndic fixera la rémunération de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, avec l'approbation, s'il existe, du conseil de gérance.

Ils pourront être congédiés par le syndic, qui en référera au conseil de gérance s'il existe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le syndic consultera, s'il existe, le conseil de gérance, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référera au conseil de gérance s'il existe.

Au cas où il ne serait pas fait appel à une société de nettoyage, l'entretien de l'immeuble sera assuré par les copropriétaires de la manière suivante :

1) Les propriétaires ou les occupants du rez-de-chaussée auront la charge de l'entretien et du nettoyage du trottoir, du hall d'entrée, de l'escalier vers les caves et du couloir desservant les différentes caves chacun alternativement.

2) Les propriétaires ou les occupants du premier niveau auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au premier niveau et du palier du premier niveau chacun alternativement.

3) Les propriétaires ou les occupants du second niveau auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au deuxième niveau et du palier du deuxième niveau chacun alternativement.

4) Les propriétaires ou les occupants de l'appartement 19 situé au troisième niveau auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au troisième niveau et du palier du troisième niveau.

Article vingt. Mission

Les services de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

La femme d'ouvrage ou la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier de la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Article vingt-et-un. Emménagements - déménagements - dégâts

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Article vingt-deux. Boîtes aux lettres

Chaque appartement ou bureau, disposera d'une boîte aux lettres particulière dans l'entrée de l'immeuble. Sur cette boîte pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

Article vingt-trois. Sanctions - opposabilité

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du conseil de gérance, s'il existe, confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionné par une «amende», bénéficiant au fonds de réserve.

2. 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

Prendre
Contact avec
M. De Vos
Erwin pour
Signaler et
S'organiser.
0494 1520.409 - erwindevos@yahoo.fr

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.

Article vingt-quatre. Barbecue. Ajouté suite à l'AG du 23 septembre 2020 (point 15)

Le BBQ devra être disposé sur le pignon entre le 48B et l'immeuble voisin 48C, en tout cas jamais en face des fenêtres du 48A ou 48B. L'utilisateur veillera à ce que les fumées n'atteignent jamais les appartements. Tous les déchets seront emmenés dès la fin du BBQ par les participants.

Article vingt-cinq – ajouté à l'ag du 23/03/2022 (point 8)

Ne pourront se trouver sur les terrasses que décorations, plantes, bacs à fleurs et mobilier tels que table et chaise.

Il est strictement interdit d'y entreposer du matériel, poubelles, ou toute autre forme de rangement.

Une fois que le syndic constatera le non-respect du présent point, il en avisera le propriétaire (et pas le locataire si c'est le cas) par mail puis par recommandé si pas de confirmation au mail dans les 7 jours.

L'habitant aura 15 jours pour se conformer, à défaut de quoi une astreinte de 20€ par jour sera portée au compte du propriétaire, charge à lui d'en répercuter le coût à son locataire.

Outre l'obligation légale du propriétaire de communiquer le ROI à son locataire, chaque propriétaire informera son locataire spécifiquement de ce point précis du ROI.

Article vingt-six – ajouté à l'ag du 14/04/2025 (point 8)

La vente d'un emplacement de parking ne peut être réalisée qu'à un autre copropriétaire.

La location d'un emplacement de parking ne peut être accordée qu'à un résident, sans aller au-delà de la période où il est résident.