

Règlement d'Ordre Intérieur
« ACP IMMEUBLE AVENUE JEAN VOLDERS 41-43 »
Avenue Jean Volders n° 43
à 1060 Saint Gilles
N° ENTREPRISE : 0874.969.296

Section 1. Généralités.

Article 1.

Le règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs héritiers et ayants-droit et leurs locataires.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur a pour objet de veiller à ce que la vie en commun soit harmonieuse. Ce Règlement s'impose à tous les occupants, propriétaires ou non.

Ses dispositions complètent le cas échéants celles du Règlement de Copropriété. En cas de contradiction entre les dispositions des deux actes, la disposition la plus sévère s'appliquera.

Le syndic est autorisé à agir en justice contre les contrevenants, après une mise en demeure restée sans effets quinze jours, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

La violation des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur engage la responsabilité de leurs auteurs.

Section 2. Aspect.

Article 2.

Les copropriétaires et, en général, les occupants de l'immeuble ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques. Cette interdiction a pour but de conserver à l'immeuble un aspect soigné et agréable.

Section 3. Ordre intérieur.

Article 3.

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

Article 4.

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

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être battus ni secoués dans l'immeuble ni sur les balcons.

La préservation de l'image de standing du bâtiment est considérée comme une obligation générale s'imposant à tous.

Il est ainsi interdit :

- d'étendre, faire sécher ou aérer du linge ou tout autre textile sur les terrasses, balcons, toit ou devant les fenêtres ;
- de faire sécher ou entreposer sur les terrasses les barbecues non utilisés de même que tous objets servant au ménage (torchons, brosses, lavettes, etc...) ;
- d'apposer des affiches, de quelque nature que ce soit, sur la façade du bâtiment ou aux fenêtres, terrasses, balcons ;
- d'installer des antennes paraboliques sur les terrasses, balcons ou toit ;
- d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble ;
- de placer à l'extérieur des appartements des appareils ou dispositifs de sécurité (sirènes d'alarme, etc) sans accord préalable de l'assemblée générale ;
- de placer des plaques nominatives sur les sonnettes, parlophones, boîtes aux lettres, ascenseurs, portes privatives. En exécution de l'article 4.3 du Règlement de Copropriété, ces plaques seront produites et placées par le syndic, sur demande de l'occupant, afin de conserver une uniformité esthétique ;
- de jeter les publicités reçues au-dessus des boîtes aux lettres, par terre ou dans les boîtes aux lettres non utilisées ;
- d'entreposer vélos, motos, mobylettes, poussettes, landaus, tricycles, etc, dans les communs.

Article 5.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires et tous occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats ou des oiseaux (tous ces animaux de petite taille) et ce, à titre de simple tolérance.

Si l'un ou l'autre de ces animaux étaient une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeurs ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Cette décision de l'assemblée sera signifiée au propriétaire de l'animal incriminé après envoi à la poste.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre les 50 Euros par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée. et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société qualifiée.

Les animaux tel que reptiles, araignées, scorpions, NAC et autres de ce type, sont formellement INTERDITS dans l'immeuble.

Section 4. Moralité – Tranquillité

Article 6.

D'une manière générale, les propriétaires et occupants sont tenus de jouir des appartements en bon père de famille. En particulier, ils éviteront de nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Il sera tenu compte des caractéristiques, notamment constructives, de l'immeuble et des phénomènes de propagation du bruit.

Il est ainsi interdit :

- de laisser les portes d'entrée des appartements ouvertes ;
- de claquer ou fermer brutalement les portes ;
- de régler trop haut le volume des appareils audio (radio, TV, etc) ;
- de crier ou de s'interigner à haute voix dans les escaliers, sur les paliers ou dans le hall, ou par les balcons ;
- de marcher dans les appartements avec des chaussures à semelle dure entre 22 heures et 7 heures ;
- d'effectuer des travaux ou de déplacer des meubles entre 20 heures et 7 heures
- de cuisiner sans utiliser de hotte ;
- de battre les tapis, carpettes, draps, etc ou, de manière générale, d'effectuer tous travaux d'entretien ménager dans les parties communes de l'immeuble ;
- de fumer dans les parties communes de l'immeuble.

Il est en outre expressément recommandé :

- d'éviter de prendre des bains ou douches, ou de faire la vaisselle, entre 23 heures et 7 heures ;
- de marcher dans les appartements avec des chaussures à semelle dure entre 7 heures et 22 heures ;
- de placer des feutres sous les pieds des chaises.

Le copropriétaire ou l'occupant qui négligeraient de respecter ces recommandations, pourront s'en voir imposer le respect par une décision de l'assemblée générale.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, 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 leurs faits ou celui de leurs visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de

musique, des appareils de radio et de télévision, enregistreurs, et autres appareils est autorisé, mais les utilisateurs sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils ou instruments incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit , et après 22h00 respecter le calme de l'immeuble.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble si ce n'est ceux nécessaires pour le chauffage, la distribution d'eau chaude, les lessiveuses, lave-vaisselles, aspirateurs, ventilateurs et autres appareils ménager et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions ci-après.
De toute façon ces appareils devront être déparasités.

Section 5. Destination des locaux

Article 7.

Les appartements sont destinés à la résidence.

Ils ne pourront, pas louer et/ou sous-louer à n'importe quel style de plateforme de location occasionnel comme par exemple BOOKING.COM, AIRBNB et/ou autres similaires du monde entier.

Les professions libérales ne peuvent pas être exercées dans l'immeuble.

Les lots destinés à l'habitation privée ne peuvent pas être habités par un nombre de personnes supérieur à celui qui correspond à la superficie et la disposition des lots.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné plus loin par le terme "occupant", mais en aucun cas une personne qui se trouverait dans un lot ou occuperait celui-ci sans droit ni titre.

Il est interdit que les petits appartements situés des deuxièmes aux quatrièmes étages soient loués à des fins commerciales ou affectés aux logements d'étudiant.

La destination de ces habitations doit rester privée.

Les petits appartements des deuxièmes, troisièmes et quatrièmes étages, pourront être occupés que par quatre personnes au maximum.

Aucune ouverture automatique de la porte d'entrée ne pourra être prévue afin d'éviter l'entrée d'intrus.

Pour éviter toute problématique liée au vol, à la tranquillité, à la sécurité des habitants de l'immeuble, l'ouverture de la porte d'entrée sera assurée manuellement par chacun des occupants des appartements de l'immeuble afin d'accueillir leurs hôtes.

Le propriétaire concédant un droit personnel est tenu de faire signer par l'occupant une copie du présent Règlement.

Le propriétaire concédant un droit personnel est solidairement responsable avec l'occupant, envers la copropriété, des manquements, désordres, dommages occasionnés par celui-ci.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble sont solidairement responsables envers la copropriété des manquements, désordres, dommages occasionnés par les personnes qui ont accédé à l'immeuble par leur fait.

En cas de non conformité, l'assemblée des copropriétaires se réserve les droits de solliciter auprès des autorités compétentes la régularisation de l'occupation.

Les locataires devront entretenir leur(s) appartement(s) en bon père de famille,

Il sera exigé l'expulsion par la copropriété des locataires qui ne respecteraient pas les règles usuelles, du savoir vivre en commun, et en bon père de famille et ce sans aucune indemnisation.

Concernant AFFECTATION DES APPARTEMENTS :

Les appartements ne pourront en aucune manière être affectés aux fonctions de bureaux, de logements d'étudiant.

Cela doit rester des appartements de vies privées.

Concernant HABITABILITE DES APPARTEMENTS :

Pour les petits appartements des deuxièmes, troisièmes et quatrièmes étages, le nombre maximum de personnes pouvant y habiter est de quatre.

Il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété

Le(s) propriétaire(s) est (sont) responsable(s) de leur(s) locataire(s), de la qualité de ceux-ci, et ce vis-à-vis de la copropriété en cas de problèmes, de troubles, de dégradations, du manque d'hygiène, causés à l'immeuble et à autrui par le ou les locataires de leur(s) appartement(s).

La copropriété pourra s'associer avec le propriétaire en cas de troubles, de dégradations, du manque d'hygiène, causés à l'immeuble et à autrui par le ou les locataires de leur(s) appartement(s) à demander leur(s) expulsion(s).

Article 8.

Aucun dépôt d'encombrants ne sera permis dans l'entrée.

Aucun vélo, vélomoteur, moto, poussette-landau, armoire, commode de rangement ou autres ne pourront encombrer le hall d'entrée ni les paliers et halls communs aux appartements.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves ou placards il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Article 9..

Dans l'intérêt de la sécurité des personnes et des biens, il est interdit :

- d'ouvrir à des inconnus ;
- de donner accès au bâtiment à des inconnus en donnant des clefs du bâtiment ;
- de donner les codes d'ouverture des portes à toute autre personne que les personnes habitant le bâtiment, les propriétaires, les employés de maison ;
- de rouler à vélo dans les parties communes, sauf dans les allées d'accès aux garages.

L'accès au toit n'est autorisé qu'au personnel qualifié.

Les occupants doivent veiller à ce que tous les accès du bâtiment, aussi bien les portes d'entrées, soient fermés en permanence à doubles tours.

Section 6 Caves

Article 10.

Les caves sont les propriétés privatives de l'appartement A.1.1.

L'accès y sera dès lors toléré, afin d'y effectuer les travaux nécessaires à l'entretien ou à la réparation des conduits.

Il en sera de même dans la partie de la cave où se trouvent les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz afin de permettre leurs ouvertures, fermetures, et/ou contrôles de ces compteurs.

S'il devait y avoir des objets dont l'origine (on ne connaît pas) des propriétaires est inconnue, ceux-ci seront éliminés sans avertissement.

Section 7 Emménagements - Déménagements.

Article 11.

Les emménagements et déménagements devront être annoncés au gérant huit jours au moins d'avance (pas uniquement au propriétaire)

Les emménagements, déménagements, livraisons d'objets volumineux ne peuvent se faire ni par l'ascenseur ni par l'escalier, mais par un élévateur extérieur.

Aucun déménagement par l'ascenseur n'est autorisé, cela devra se faire uniquement par élévateur extérieur.

L'ascenseur ne servira en aucune manière pour le déménagement d'appartements.

Ceux-ci devront se faire par les escaliers ou par un monte-charge placé à l'extérieur de l'immeuble.

Chaque propriétaire sera responsable du paiement des dégâts occasionnés par son ou ses locataires dans les parties communes.

Après chaque emménagement ou déménagement, le gérant sera appelé à constater l'état des lieux et réclamera à l'intéressé la réparation des dégâts effectués à cette occasion.

L'ascenseur est destiné au transport des personnes.

Il est interdit de bloquer l'ascenseur et les occupants sont priés de le libérer le plus rapidement possible.

Il est interdit de transporter des objets volumineux susceptibles d'endommager l'ascenseur.

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur en cas d'incendie.

Les problèmes d'ascenseur doivent être immédiatement signalés au syndic ou à un membre du Conseil de Copropriété.

Section 8. Publicité

Article 12.

Il est interdit de faire de la publicité dans l'immeuble, notamment aux fenêtres, sur la façade, dans les halls et dégagements et, de façon générale, dans les parties communes.

Pour annoncer la vente ou la location des appartements, il sera fait usage d'affiches de type et dimensions à fixer par le syndic et à apposer aux endroits qu'il désignera.

Section 9. Syndic

Article13.

Parmi les rôles ce sera :

- De veiller au calme,
- A l'ordre dans le bâtiment,
- Au bon entretien des parties communes,
- D'administrer le patrimoine de l'association des copropriétaires, de les représenter aussi en justice, que dans le gestion des affaires communes.
- D'administrer la gestion en bon père de famille...

« ACP IMMEUBLE AVENUE JEAN VOLDERS 41-43 »

Avenue Jean Volders 43

1060 Bruxelles

N° ENTREPRISE : 0874.969.296

LOCATAIRES : PROPRIETAIRES : AGENCE DE LOCATION :