

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

**Table des matières**

---

<b>Article 1 -</b>	<b>Principes – Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.</b>	2
<b>Article 2 -</b>	<b>Publicité du règlement d'ordre intérieur</b>	2
<b>Article 3 -</b>	<b>Travaux d'entretien</b>	2
<b>Article 4 -</b>	<b>Entretien des cheminées</b>	3
<b>Article 5 -</b>	<b>Esthétique</b>	3
<b>Article 6 -</b>	<b>Poubelles</b>	3
<b>Article 7 -</b>	<b>Dépôts dans les parties communes</b>	4
<b>Article 8 -</b>	<b>Travaux de ménage - paillassons</b>	4
<b>Article 9 -</b>	<b>Installation du gaz</b>	4
<b>Article 10 -</b>	<b>Électricité</b>	4
<b>Article 11 -</b>	<b>Plomberie</b>	4
<b>Article 12 -</b>	<b>Animaux</b>	5
<b>Article 13 -</b>	<b>Droit de l'assemblée générale</b>	5
<b>Article 14 -</b>	<b>Occupation en général</b>	5
<b>Article 15 -</b>	<b>Baux</b>	6
<b>Article 16 -</b>	<b>Charges communales</b>	6
<b>Article 17 -</b>	<b>Publicité</b>	6
<b>Article 18 -</b>	<b>Dépôts insalubres</b>	7
<b>Article 19 -</b>	<b>Fonctionnement et frais du chauffage central</b>	7
<b>Article 20 -</b>	<b>Entretien et nettoyage</b>	7
<b>Article 21 -</b>	<b>Emménagements – déménagements - dégâts</b>	7
<b>Article 22 -</b>	<b>Ascenseur</b>	8
<b>Article 23 -</b>	<b>Balcons et terrasses</b>	8
<b>Article 24 -</b>	<b>Boîtes aux lettres</b>	8
<b>Article 25 -</b>	<b>Contestations - litiges</b>	8
<b>Article 26 -</b>	<b>Sanctions – Opposabilité</b>	9

**Article 1 - Principes – 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.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 577-10 § 4 de la loi.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

**Article 2 - 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, comme indiqué plus loin.

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 - Travaux d'entretien**

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, balcons, garde-corps, portes extérieures, 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.

## Résidence « La Mehaigne »

## Règlement d'ordre intérieur

Révision : 1

Date : 05/12/2007

Page : 3/9

Ces travaux de peinture aux façades y compris les châssis, garde-corps, volets, portes extérieures, balustrades, barreaux et portes palières, devront être faits en une fois et par le même artisan, aux époques fixées, suivant le plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre des quotités 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.

Il en sera également ainsi de l'entretien des jardins communs, qui devront être maintenus en parfait état et en harmonie avec le surplus du terrain appartenant à la copropriété, spécialement en ce qui concerne la taille des arbres, des haies, la tonte du gazon, et caetera...

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

La zone de jardin dont il s'agit devra conserver sa destination d'agrément et il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers.

Les frais d'entretien de la dite zone de jardin, qui devra conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble, seront à charge des propriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

### **Article 4 - 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.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ainsi que des combustions pouvant détériorer les conduits de fumées de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée et les gaines de ventilation ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

### **Article 5 - Esthétique**

---

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront exposer aux fenêtres, sur les balcons et les terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire à l'esthétique, au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble notamment des enseignes, réclames, linge, garde-manger, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage et autres objets similaires.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres. Le coloris des tentes extérieures installées aux fenêtres devra être uniforme.

Toutefois, les propriétaires des éventuels lots affectés à des fins commerciales ou professionnelles, bénéficieront du régime plus souple dont question ci-après.

### **Article 6 - Poubelles**

---

Les parties privatives ne sont pas dotées de vide poubelle : un emplacement pourra être prévu à cet effet dans les sous sols.

La première assemblée générale des copropriétaires établira, à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, un règlement d'intérieur complémentaire à ce sujet.

---

**Article 7 - 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 lacé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, et caetera ...

De plus, les vélos, mobylettes ou autres ne pourront être introduit dans la résidence par l'entrée principale en façade. Il y a lieu d'emprunter l'entrée des caves située sur le côté du bâtiment.

---

**Article 8 - Travaux de ménage - paillassons**

---

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

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

Là où il y a des paillassons placés devant les portes donnant accès aux parties privées, ils devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

---

**Article 9 - Installation du gaz**

---

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

---

**Article 10 - Électricité**

---

Il est interdit de trafiquer les disjoncteurs.

Il est conseillé d'éviter de multiplier les raccordements sur une seule prise.

Au niveau des caves, étant donné que celles-ci ne sont pas équipées de minuteries, il est nécessaire de bien veiller à éteindre les lumières en quittant celles-ci (niveau -1).

---

**Article 11 - Plomberie**

---

Il est nécessaire de contrôler le bon fonctionnement des appareils.

Il est interdit de jeter tout déchet ménager dans les appareils sanitaires.

Eviter les eaux savonneuses – colmatage des égouts.

**Article 12 - Animaux**

---

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder **des animaux** dans l'immeuble, à la condition qu'ils soient **de petite taille** (chiens, chats, oiseaux ...) et **non bruyant**.

Les litières sont évacuées le plus rapidement possible. **Les chiens doivent être tenus en laisse. Les propriétaires de ces animaux sont priés de faire respecter tous les lieux communs, et doivent, en cas de nécessité, tel urine ou autres déjections, procéder immédiatement à leur enlèvement et procéder au nettoyage.**

Il est interdit de nourrir les pigeons sur les balcons et terrasses.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des votants pourrait retirer la tolérance, relativement à l'animal perturbateur.

De toute façon, les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auront causés.

Le syndic pourra prendre toutes mesures appropriées pour faire respecter les décisions prises.

**Article 13 - Droit de l'assemblée générale**

---

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière annoncée dans l'ordre du jour, à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, établir un règlement de police intérieure complémentaire au présent règlement, lequel obligera tous les occupants de l'immeuble.

**Article 14 - Occupation en général**

---

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble 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, dont ils répondront.**

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, pick-up, et cætera ... 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.

Il est conseillé de baisser la tonalité des appareils entre 22h et 7h, de placer des feutres sous le mobilier, d'éviter de marcher avec des souliers bruyants. Il est également interdit d'exécuter des travaux (forage – clouage) le dimanche ou les jours fériés. L'emploi d'outils ne peut se faire que dans le respect du repos des habitants de la Résidence.

### **Article 15 - Baux**

---

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter 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.

Les entités privatives ne peuvent être données en location qu'à des personnes honorables, de bonne vie et mœurs, et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou cession de bail.

Les propriétaires sont responsables des charges communes incombant à sa propriété, même en cas de location ou de sous-location.

Enfin, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider d'imposer des limitations au nombre d'occupant par appartement ou duplex.

### **Article 16 - Charges communales**

---

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitations, en veillant à ne pas dégrader les parties communes.

### **Article 17 - 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 (cette prescription ne s'appliquant pas à la publicité en vue de la vente effectuée par le constructeur ou le promoteur, tant que ceux-ci resteront propriétaires d'un élément privatif de l'immeuble).

Est cependant autorisée l'apposition d'une seule et unique affiche de modèle classique, annonçant la mise en vente ou en location de locaux privatifs.

Il est en outre 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.

A la porte ou dans le hall de l'immeuble, à un endroit prescrit par l'assemblée, il sera également permis d'apposer une plaque du modèle désigné par l'assemblée, indiquant les noms et profession du titulaire. Ces inscriptions seront d'un modèle convenu par l'assemblée.

Des plaques du même genre, mais de format réduit, et d'un modèle convenu par l'assemblée, pourront enfin être placées sur le bloc de boîtes aux lettres.

**Publicité tolérée en facteur des entités privatives destinées à des bureaux.**

En ce qui concerne les entités privatives qui pourraient, conformément à l'acte de base, être affectées à usage de bureaux pour une profession libérale, des affiches et enseignes annonçant ladite profession pourront être placées, mais uniquement à l'intérieur des vitrines (ou fenêtres) et sur le totem extérieur.

**Article 18 - Dépôts insalubres**

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

Aucun dépôt de manières inflammables, (notamment les bonbonnes de gaz, et cætera ...), 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 19 - Fonctionnement et frais du chauffage central**

**Chauffage individuel.**

Il existe dans l'immeuble un système de chauffage central.

Chaque appartement sera chauffé par ce système de chauffage commun, et dont le fonctionnement et l'entretien incombent à la copropriété.

**Article 20 - Entretien et nettoyage**

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel aux services d'un(e) homme (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.

Elles pourront être congédiées 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 qui prendront toutes les dispositions utiles à ce sujet.

**Article 21 - Emménagements – déménagements - dégâts**

**Les emménagements et déménagements sont interdits le dimanche et jours fériés.**

**Prévenir le syndic dix jours à l'avance lors d'un changement de résidant.**

# Résidence « La Mehaigne »

## Règlement d'ordre intérieur

Révision : 1

Date : 05/12/2007

Page : 8/9

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. Une indemnité de 150,00 € sera demandée aux personnes n'utilisant pas le lift.

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.

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

### Article 22 - Ascenseur

Aucun meuble ne peut être transporté dans l'ascenseur sans protections.

Afin d'éviter toute dégradation, le syndic met à disposition des couvertures de protection pour les petits meubles pouvant être transporté dans l'ascenseur.

Il faut éviter toute surcharge et prévenir immédiatement le syndic en cas de panne.

### Article 23 - Balcons et terrasses

Le séchage du linge est interdit. Les bacs à fleurs et pots sont parfaitement amarrés.

Les détritus ménagers ne peuvent être entreposés sur les balcons.

Il est interdit de secouer les linges sur les étages inférieurs.

### Article 24 - Boîtes aux lettres

Chaque appartement ou local professionnel disposera d'une boîte aux lettres particulière.

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 admis par l'assemblée générale.

### Article 25 - Contestations - litiges

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le syndic, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement général de copropriété, de l'acte de base lui-même ou d'autres annexes, le litige sera porté d'abord devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il y aura lieu de recourir au Juge compétent.

Les poursuites en paiement de provisions et des sommes dues pour les dépenses communes se feront devant le Juge de Paix.

**Article 26 - 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 sanctionnée 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 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.

ANNEXE à l'acte de base établissant les statuts de la copropriété de l'immeuble dénommé Résidence « La Mehaigne » reçu par le notaire Michel HERBAY à Eghezée, en date du treize novembre deux mil six et signé par la comparante, représentée comme dit est, et le notaire, après lecture intégrale.

---