

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. Définition

Il est, en outre, arrêté à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2. Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3. Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 des 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 et 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 4. Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5. Entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant, latérales ou postérieure, y compris les châssis et volets et portes de garage tant vers rue qu'à l'intérieur, devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées intérieure du bâtiment dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués à l'initiative du syndic de l'immeuble aux époques à décider par loi, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Le coût des travaux visés au présent article est à supporter par les copropriétaires dans la proportion du nombre de mille huitièmes attribués à chacun en propriété.

Article 6. Aspect

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

Ils pourront mettre à leurs fenêtres à l'intérieur de leurs locaux privatifs, des enseignes lumineuses ou non, reprenant uniquement le nom de la marque ou de la firme. Les enseignes lumineuses devront être déparasitées.

Le hall d'entrée sera éclairé en permanence depuis la tombée du jour jusqu'à 22h, sauf évidemment décision contraire de l'assemblée générale.

Article 7. Ordre intérieur

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

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

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, qui devront être remis à un endroit à déterminer à cet effet.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

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

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, tous ces animaux 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, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale 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 à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 8. Moralité - Tranquillité

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement 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, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et télévision, est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Toute contestation au sujet de bruit anormal devra être traitée en dehors des vendeurs. L'assemblée générale aura seule tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites en les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radio ou télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs à l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, les moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

Article 9. Baux - Location

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les solins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leur hôtes et leurs domestiques, sauf s'ils sont utilisés comme bureaux.

Article 10. Chauffage central

L'immeuble est chauffé dans son ensemble par un chauffage central général.

La date de mise en service et de l'arrêt de chauffage sera décidée par le syndic en accord avec l'assemblée générale.

Article 11. Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres à l'intérieur des locaux privatifs d'enseignes comme dit ci-avant ou de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement ou d'un parking de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visite s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé par l'assemblée générale, comme il est prévu ci-après.

Il pourra y être apposé des affiches pour annoncer la vente ou la location de parties privatives.

POUR TEXTE COORDONNE,

Monsieur Bernard FIEVET,
Syndic.