

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR  
de la RESIDENCE DAQUEST, à Dinant

\*\*\*\*\*

Article 1.

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 d'intérieur et les modifications.

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 à 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 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.

1er rôle.

- 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 3.

#### Travaux d'entretien :

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets éventuels, cages d'escaliers, ascenseur, hall d'entrée, (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, comme précisé à l'article 31 du règlement général de copropriété.

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.

### Article 4.

#### Destination des locaux privatifs :

L'immeuble est destiné à servir de résidence privée, avec adjonction d'une surface commerciale au rez-de-chaussée.

Il est formellement interdit d'affecter ou de laisser affecter les locaux, tant communs que privatifs de la résidence, à :

- aucun établissement dangereux ou insalubre,
- aucun établissement industriel,
- aucun établissement qui, par bruits, odeurs, émanations ou autrement, pourrait être de nature à incommoder, soit les occupants de l'immeuble, soit les voisins,

L'énumération des interdictions ci-dessus étant exemplative et non limitative.

Est toutefois autorisé, dans les appartements, ou locaux privés, l'exercice de certaines professions libérales, telles que médecins, dentistes, avocats, notaires, ingénieurs, architectes, géomètres, traducteurs. L'exercice d'autres professions libérales doit être expressément admis par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des votants.

Sont exclues irrévocablement les affectations de locaux à l'exercice de commerces de boucherie, charcuterie et poissonnerie, d'un débit de boissons, d'une cafétéria ou d'un restaurant, d'une maison de jeux, ou d'un établissement ayant une activité contraire aux bonnes moeurs.

1er rôle,  
2ème feuillet.

#### Article 5.

##### Esthétique :

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

En ce qui concerne les entités privatives qui pourraient, comme dit ci-avant, éventuellement être affectées à usage de bureaux pour une profession libérale, des affiches et enseignes annonçant la dite profession pourront être placées aux seuls endroits déterminés par l'assemblée générale et dans les strictes limites des réglementations en la matière.

#### Article 6.

##### Bois :

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois.

#### Article 7.

##### Dépôts dans les parties communes :

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, ascenseur, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout 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 8.

##### 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 9.

##### Installation du gaz :

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

#### Article 10.

##### Animaux :

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder, dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux (à l'exception toutefois d'animaux criards, tels des perroquets).

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 cent francs 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 absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal, par la société protectrice des animaux.

2ème rôle.



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

Article 11.

**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 12.

**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, postes de radio, télévisions, vidéos, chaînes HI-FI 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 et 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 13.

**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 14.

**Charges municipales :**

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

Article 15.

**Ascenseur - Usage :**

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour les déménagements, ni pour le transport de vélos et autres objets encombrants pouvant abîmer ou griffer les parois.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de dix ans, non accompagnés de personnes plus âgées.

L'assemblée générale déterminera, s'il y a lieu, à la majorité des deux/tiers des voix, les modalités d'utilisation de l'ascenseur pour les divers fournisseurs.

L'usager de l'ascenseur, qu'il soit propriétaire ou invité du propriétaire, ou une personne attachée à son service, qui aurait souillé ou dégradé l'ascenseur exagérément, soit par négligence, soit pour des raisons fortuites, se verra dans l'obligation de nettoyer ou de remettre en état la cabine de l'ascenseur.

#### Article 16.

##### **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, ascenseur, paliers et halls d'entrée.

Exception est toutefois faite pour les locaux du rez-de-chaussée, qui sont destinés à des commerces. Des affiches et enseignes pourront être placées sur la façade au seul niveau du rez-de-chaussée et dans les strictes limitations des réglementations en la matière.

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 statuant 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.

#### Article 17.

##### **Dépôts insalubres :**

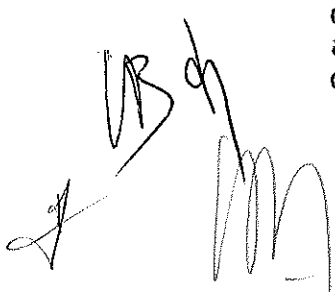
Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

L'usage ou la détention de bonbonnes de gaz est interdite, à l'exclusion des réserves de gaz particuliers (non inflammables) à l'usage éventuel de la surface commerciale.

Il est toutefois dérogé à cette exigence, sous la responsabilité du détenteur, en ce qui concerne les bonbonnes de gaz qui seraient nécessaires aux besoins professionnels de personnes exerçant une profession libérale, tels que médecine dentiste ou autres usages.

3ème rôle.

Ces personnes propriétaires s'engagent, tant pour elles-mêmes que pour leurs locataires, à souscrire une assurance spéciale contre les risques d'incendie, d'explosions ou de dégâts d'eau et justifieront, chaque année au moins, au syndic, du paiement régulier des primes; la police d'assurance pourra être réclamée en communication.



Article 18.

Service et entretien de l'immeuble :

Pour assurer le service et l'entretien des parties communes de l'immeuble, halls d'entrée, escaliers, cabine de l'ascenseur, paliers des appartements, accès des caves, trottoirs, vitrages des parties communes, etc... il peut être fait appel aux services d'une femme d'ouvrage, ou à une société de nettoyage, qui serait choisie par le syndic; celui-ci 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.

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'instructions à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier à tous devoirs de politesse, de déférence ou de prévenance dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Article 19.

Emménagements - déménagements - dégâts :

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur de l'immeuble, 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 20.

Boîtes aux lettres :

Chaque appartement, ou local privatif, 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.

Signé "ne varietur", pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par le notaire Henri Mattot, à Dinant, le quatorze mars mil neuf cent nonante-six.

Enregistré à Dinant

le 14 mars 1956  
vol. 138, fol. 186, case 15  
Aix rôle de 1956 renvoi  
Reçu : mille francs (1000 Frs.)

Le Receveur,