

A.C.P. Le Phoenix

0652.968.861

Nouveau règlement d'ordre intérieur suite à la loi du 18 juin 2018

Loi du 18 juin 2018 modifiant la loi du 30 juin 1994 elle-même modifiée par la loi 2 juin 2010

Le règlement d'ordre intérieur faisait partie de l'acte de base qui comprenait le statut de l'immeuble, le règlement général de copropriété (articles 1 à 48 et articles 61 à 80) et le **règlement d'ordre intérieur** (articles 49 à 60 bis).

Depuis la loi du 18 juin 2018, le statut se compose de l'acte de base et du règlement de copropriété. Ces deux éléments doivent faire l'objet d'un acte authentique. Il en va de même pour toute modification apportée à l'un d'eux (acte de base ou règlement de copropriété).

Le règlement d'ordre intérieur ne fait plus partie des statuts et peut donc être créé ou modifié **sans acte authentique mais sous seing privé**. Il est institué par l'article 577-4 § 2 de la loi du 18 juin 2018.

Le présent document devient le nouveau règlement d'ordre intérieur qui annule et remplace les articles 49 à 60 bis qui constituaient la partie « règlement d'ordre intérieur » du livret « acte de base » établi par le notaire Léon Verbruggen pour les établissements Lapage.

Ce nouveau règlement d'ordre intérieur va reprendre :

- Les articles d'origine qui n'ont fait l'objet d'aucune modification
- Les articles modifiés suite à décision d'assemblées générales
- Les 4 mentions légales obligatoires reprises à l'article 577-4 § 2 et 577-8 §4 11°

Les articles vont être renumérotés mais reprendre entre parenthèses le numéro d'article de l'ancienne version

Article 1 (nouveau) – du côté impératif de la loi.

L'article 577-14 de la loi du 18 juin 2018 stipule que « Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur. » Tout article de ce règlement d'ordre intérieur qui serait contraire à la loi sera remplacé par la disposition prévue par celle-ci.

Article 2 (ancien 49) – Généralités.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « livre de gérance », tenu par le gérant et qui contiendra les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayant-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayant-droit.

Article 3 (nouveau et imposé par la loi) – Règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'Assemblée Générale.

Ces règles étaient définies aux articles 18 à 29 du règlement de copropriété.

Dans les dispositions transitoires prévue par la loi, il est mentionné que « Les dispositions visées aux points 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2 nouveau, qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur ».

L'article 577-4 § 2 prévoit en son point 1° que « doivent être définies dans le règlement d'ordre intérieur les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ».

Les dispositions de l'article 577-6 § 1 à 12 de la loi seront appliquées par le gérant ou le syndic de l'immeuble.

Article 4 (nouveau et imposé par la loi) – Mode de nomination du syndic, étendue de ses pouvoirs, durée du mandat, modalités de renouvellement du mandat, modalités du renom éventuel de son contrat, obligations consécutives à la fin de son mandat.

Ces règles étaient définies aux articles 16 et 69 du règlement de copropriété.

Dans les dispositions transitoires prévue par la loi, il est mentionné que « Les dispositions visées aux points 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2 nouveau, qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur »

L'article 577-4 § 2 prévoit en son point 2° que le règlement d'ordre intérieur doit contenir « le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations conséquentes à la fin de sa mission ».

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services du gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Les dispositions de l'article 577-8 § 1er à 8 de la loi seront appliquées pour ce qui concerne le gérant ou le syndic de l'immeuble dont notamment :

- Le gérant ou le syndic ne peut être en même temps ni membre du Conseil de Copropriété ni commissaire aux comptes.
- Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'Assemblée générale.

Article 5 (nouveau et imposé par la loi) – Période annuelle de 15 jours pendant laquelle se tiendra l'Assemblée Générale ordinaire

Ces règles étaient définies à l'articles 18 du règlement de copropriété.

Dans les dispositions transitoires prévue par la loi, il est mentionné que « Les dispositions visées aux points 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2 nouveau, qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur ».

L'article 577-4 § 2 prévoit en son point 3° que le règlement d'ordre intérieur doit contenir « la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ».

Les Assemblées Générales Ordinaires de l'A.C.P. « Le Phoenix » se dérouleront durant la période située entre le dernier vendredi du mois de février et le second vendredi qui suit.

Article 6 (nouveau) – Consultation des documents.

Les articles 577-6 § 3 al 2 et 577-8 §4 11° stipulent que le règlement d'ordre intérieur doit indiquer la manière dont les documents et informations à caractère non privé peuvent être consultés.

A la convocation à l'Assemblée générale, durant la période qui s'étale entre le 20 janvier et le 15 février, les documents sont consultables après demande de rendez-vous les vendredi après-midi et vendredi soir.

En dehors de cette période, sur rendez-vous convenu entre le copropriétaire et le gérant les pièces pourront être consultées.

Seuls les documents non privés pourront être consultés.

La consultation a lieu exclusivement chez le Gérant, aucune pièce ne pouvant être emportée.

Le gérant pourra néanmoins décider fournir l'une ou l'autre copie de document.

Article 7 (ancien article 50) – Entretien.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis et volets devront être effectués aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière à conserver à la propriété sa tenue de bon soin et d'entretien.

Article 8 (ancien article 51) – Cheminées.

Les occupants devront tolérer le ramonage des cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Article 9 (ancien article 52) – Aspect.

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

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue ; ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Article 10 (ancien article 53) – Bois et Charbon.

Article supprimé suivant Décision de l'Assemblée Générale du 24/02/2017 (voir Procès-Verbal, point 6) à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées (100% exactement).

Article 11 (ancien article 53A) – Déménagements.

Décision de l'Assemblée Générale du 24/02/2017 (voir Procès-Verbal, point 6) à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées (100% exactement).

Tout déménagement occasionnant d'inévitables dégâts, un forfait de 25 € indexés (2016 = indice 100) sera compté pour le propriétaire qui quitte l'immeuble et pour le nouveau propriétaire qui s'installe dans l'immeuble.

Ce forfait est également applicable aux locataires entrants et sortants et il leur est imputable.

Les sommes réclamées alimenteront le fonds de Réserve destiné aux entretiens et réparations des communs.

Article 12 (ancien article 53B) – Utilisation de l'Ascenseur.

Décision de l'Assemblée Générale du 24/02/2017 (voir Procès-Verbal, point 7) à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées (100% exactement).

L'ascenseur peut être utilisé pour transporter de petits objets, les sacs de commissions, bacs de style « Colruyt », les sacs poubelle, caisses en carton, électroménager (frigos, machines à laver, etc.) soulevé par un diable ou posé sur une planche à roulette (à demander au gérant).

Poussettes

Les poussettes sont autorisées mais l'usage du « local vélo » est fortement indiqué.

Vélos

Le transport de vélos dans l'ascenseur est interdit.

Les vélos et les poussettes peuvent être entreposés dans le local « vélo » dans la conciergerie.

Gravats et matériaux de construction :

La règle sera la suivante :

1. Informer le gérant de l'utilisation de l'ascenseur pour montée ou descente de gravats et matériaux de construction.
2. Suivre les consignes du gérant : à savoir moyen de protection à utiliser et jour et heure pour effectuer le transport, remise en état de la cabine d'ascenseur (poussière, pierres, liquides, etc....).
3. Le gérant prévient au moyen d'une affiche de la non disponibilité de l'ascenseur.

De nombreuses personnes âgées habitant l'immeuble, l'utilisation de l'ascenseur ne pourra avoir lieu que sporadiquement sur base d'un horaire fixé avec le gérant. Entretemps, les matériaux à descendre resteront dans l'appartement.

Déménagements

L'usage de lifts (ou de l'escalier) est la règle pour les déménagements.

Si des copropriétaires ou leur locataire ne devaient pas respecter ces consignes, ils se verront infliger une amende de 75 € indexés (2016 = indice 100) comptée en frais privés au profit du fonds de Réserve destiné aux entretiens et réparations.

Par contre tout dégât majeur porté à la cage ou au mécanisme d'ascenseur suite à une utilisation non appropriée de l'ascenseur et qui aura provoqué une panne et une intervention d'OTIS sera porté en compte PRIVATIF de celui qui a contrevenu aux dispositions de cet article.

[Article 13 \(ancien article 53C – Débouchage des décharges de toilettes.](#)

Décision de l'Assemblée Générale du 23/02/2018 (voir Procès-Verbal, point 9) à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées (100% exactement).

Le débouchage des décharges est – dans la majorité des cas – la conséquence d'une utilisation non autorisée de celles-ci : abondance de papier, rouleau de papier WC, objets autres que matières fécales et papier.

Dans ce cas précis, il ne s'agit pas d'un entretien normal imputable à toute la copropriété. Il s'agit d'un entretien suite à mauvais usage d'un commun.

Dès lors, s'il doit être faire appel à une société spécialisée, seules les personnes concernées seront impactées par les frais de débouchages qui seront facturés privativement.

Suivant le lieu où se trouve le bouchon et donc le débordement, il peut être estimé qui est responsable : pour bien faire, l'habitant chez qui a lieu le débordement puisque c'est juste en dessous de chez lui que se trouve le bouchon.

Il est néanmoins possible que le bouchon ait glissé au fur et à mesure du temps.

Comme il est impossible de déterminer avec exactitude le responsable la règle suivante sera d'application :

Les frais de débouchage seront payés par les copropriétaires concernés par la colonne bouchée à concurrence de :

0% pour les copropriétaires se trouvant sous le bouchon

50% pour le copropriétaire chez qui a lieu le débordement

50% répartis entre les copropriétaires sur trouvant au-dessus de l'appartement où a lieu le débordement.

S'il est constaté que l'origine du bouchon est causée par un objet confondant un copropriétaire précis, les frais lui seront imputés à 100%.

Remarque :

Il est entendu que les frais reviennent à l'habitant (celui qui utilise les toilettes) : soit le copropriétaire soit le locataire.

[Article 14 \(ancien article 54\) – Parties communes.](#)

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 accroché ou déposé quoi que ce soit.

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.

Les parties communes ne sont plus respectées. Après discussion en AG statutaire du 08.08.2022 il est décidé :

- Que si des poubelles coulent lors du transport dans l'ascenseur et que l'occupant ne nettoie pas, au même titre que des dépôts sauvages tel cannettes de coca ou tout autre marque, la copropriété décide de sanctionner le responsable d'un montant de 150 € par infraction.
- Cette somme sera versée au fonds de réserve de la copropriété.

- Si l'on ne sait pas identifier la personne l'ensemble de la copropriété sera sanctionnée dudit montant à verser au fonds de réserve.
- Une installation de caméra est décidée également.
- Tout Copropriétaire est prié de communiquer le ROI dans son intégralité au locataire. A défaut de lui avoir fait signer pour réception, le Copropriétaire sera responsable des agissements de son locataire.

Article 15 (ancien article 55) – Gaz.

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

Article 16 (ancien article 56) – Tolérance concernant les animaux.

Décision de l'Assemblée Générale du 28/02/1986 à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées.

A dater du 28 février 1986, les copropriétaires, de même que leurs locataires ne pourront avoir que des chats, oiseaux et autres animaux de petite taille qu'à titre de tolérance. **Les chiens sont interdits.**

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 voix de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

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 2,50 euros par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

Les baux de location devront à l'avenir comporter textuellement le présent article.

Article 17 (ancien article 57) – Moralité, tranquillité

Les copropriétaires, leurs locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper et jouir de l'immeuble suivant la notion juridique du 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 de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., pick-up et télévision est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils 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.

Article 18 (ancien article 58) - Location

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux 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 d'un délégué à ce spécialement désigné par l'assemblée générale.

Article 19 (ancien article 59) – Locataires, solidarité.

Les copropriétaires sont solidairement tenus avec leurs locataires pour la contribution due par ces derniers pour les charges communes.

Article 20 (ancien article 60) – Destination des locaux.

Il sera interdit d'établir dans le bâtiment des établissements ou industries pouvant être rangés dans la catégorie des établissements dits insalubres, dangereux et incommodes, sans en référer à l'assemblée générale des copropriétaires, qui décidera à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, du droit d'établissement ou d'une indemnité qui serait éventuellement due aux autres copropriétaires.

Article 21 (ancien article 60Bis) – Encombrants.

Décision de l'Assemblée Générale du 19/02/2016 (voir Procès-Verbal, point 10) à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées.

Aucun des locaux communs (halls, couloirs des caves, espace de manœuvre pour les garages, etc....) ne peut servir à déposer des encombrants.

Ni le Conseil de Copropriété ni le Gérant n'ont mandat pour débayer les espaces utilisés comme déchetterie.

Tout propriétaire ou locataire qui souhaite se débarrasser d'encombrants doit utiliser les containers mis à disposition deux fois par an par la commune ou doit faire appel à Bruxelles-Propreté ou tout service public ou privé offrant ce service.

Il stockera, entretemps, ses encombrants provisoirement dans sa cave, dans son garage ou dans son appartement.

Les appareils électro-ménagers seront remis au magasin de l'achat d'un nouvel appareil.

S'il s'avérait que le règlement n'était pas respecté et comme il est impossible de savoir à qui appartient un encombrant, le gérant pourra facturer leur enlèvement à concurrence de 50 euros indexés (*) par heure et par personne qui est obligée de procéder à cet enlèvement augmenté des frais facturés par Bruxelles-Propreté

Le gérant imputera ces frais à tous les copropriétaires sauf ceux qui ne possèdent qu'un garage et ceux qui ont procédé à l'enlèvement.

Chaque propriétaire inclura une clause concernant les encombrants dans son contrat de location de manière à lier son locataire à cette obligation.

(*) L'index de départ est l'indice santé de janvier 2016 (= base 100).

Article 22 (nouveau) – Ordures ménagères.

Décision de l'Assemblée Générale du 22/02/2019 (voir Procès-Verbal, délibération n° 5) à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées (100% exactement).

L'assemblée générale du 22 février 2019 a décidé que désormais chaque occupant (propriétaire ou locataire), déposerait lui-même ses sacs blancs officiels (sacs Bruxelles-Propreté) dans la rue le lundi et le jeudi soir à partir de 18 : 00 et avant 21 : 00.

Tout sac, bouteille ou objet quelconque qui se trouverait dans la cave le lundi et le jeudi soir après 21 : 00 serait facturé à 5 € par sac officiel (sac blanc de Bruxelles-Propreté), 10 € par sac non conforme et 15 € par sac qui fuit et qui nécessite un nettoyage du sol.

Le montant de ces amendes sera comptabilisé dans le décompte trimestriel à charge de tous les occupants (car les coupables ne peuvent pas être déterminés) et déposé dans le fonds de Réserve de la copropriété.

Cela implique que tout occupant devra maintenant acquérir des sacs Bruxelles-Propreté, la copropriété ne prenant plus cette charge à son compte.

Les personnes âgées peuvent faire appel à un voisin de palier.

Article 23 (nouveau) – Travaux de rénovation conservation du calme et de la sérénité de l'immeuble.

Décision de l'Assemblée Générale du 22/02/2019 (voir Procès-Verbal, délibération n° 6) à la majorité requise, à savoir supérieure aux deux tiers des voix présentes ou représentées (100% exactement).

1. Afin de garantir la tranquillité des habitants, les travaux de rénovation lourds et bruyants pourront avoir lieu du Lundi au Samedi de 8 heures à 18 heures.

Par travaux lourds et bruyants, il est entendu : coups, utilisation de machines, montée et descente de matériel, etc... (liste non limitative).

Les travaux de tapissage et de peinture ne sont pas concernés.

2. Les parties communes (les halls d'entrée et d'étage, la cage d'escalier, et le sas d'entrée) seront balayées tous les jours.

En cas de taches ou salissures où que ce soit dans les communs, un rinçage à l'eau savonneuse sera demandé.

En cas de non-respect de ces consignes, il sera fait appel à une société extérieure aux frais du copropriétaire incriminé.

3. Dégagement des gravats et matériaux de construction : Les gravats doivent être descendus par l'escalier ou par un lift. L'ascenseur ne peut être utilisé qu'aux conditions de l'article 12 Utilisation de l'ascenseur § « Gravats et matériaux de construction » (accord du gérant + horaire et modalités fixées avec le gérant).

