

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

version du 30/05/2013

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

### **Table des matières**

Article 1.	Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur. ....	2
Article 2.	Publicité du règlement d'ordre intérieur .....	2
Article 3.	Travaux d'entretien .....	3
Article 4.	Entretien des cheminées .....	3
Article 5.	Esthétique.....	3
Article 6.	Bois .....	3
Article 7.	Dépôts dans les parties communes.....	3
Article 8.	Travaux de ménage .....	3
Article 9.	Installation du gaz.....	4
Article 10.	Animaux.....	4
Article 11.	Droit de l'assemblée.....	4
Article 12.	Occupation en général .....	4
Article 13.	Baux .....	5
Article 14.	Charge municipales .....	5
Article 15.	Ascenseur - Usage .....	5
Article 16.	Publicité .....	5
Article 17.	Dépôts insalubres .....	5
Article 18.	Fonctionnement et frais du chauffage central .....	5
Article 19.	Embauche .....	6
Article 20.	Mission .....	6
Article 21.	Emménagements - déménagements - travaux - dégâts .....	6
Article 22.	Boîtes aux lettres.....	7
Article 23.	Nominettes.....	7
Article 24.	Minuteries .....	7
Article 25.	Occupation et utilisation des caves.....	7
Article 26.	Fermeture des portes.....	7
Article 27.	Evacuation des eaux usées .....	7
Article 28.	Choses communes.....	7
Article 29.	Responsabilité des occupants de la résidence .....	8
Article 30.	Utilisation des parkings voitures en sous sol.....	8
Article 31.	Installation anti-incendie.....	8
Article 32.	Enlèvement des immondices.....	8
Article 33.	Paiement des charges.....	8
Article 34.	Sanctions - opposabilité .....	8

**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 leur 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 qui contiendra la statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre 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 être également 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 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 sub 3° 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.

- 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 (même si 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, au prorata du nombre de dix millièmes 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.

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

**Article 4. Entretien des cheminées**

Les cheminées seront entretenues au moins une fois l'an, par un ramoneur juré qui sera désigné par le syndic. Les frais d'entretien seront communs.

**Article 5. Esthétique**

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ou balcons ni enseigne, ni réclame, linge ou autre objets, à l'exception des panneaux annonçant les plateaux de bureaux qui pourront être apposés sur la façade au même niveau que les bureaux concernés moyennant le respect de l'Article 16 ci-après.

Toute installation d'une antenne extérieure de quelque type que ce soit (râteau, parabole) devra être sollicitée auprès de l'Assemblée Générale

**Article 6. Bois**

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans leurs caves.

L'utilisation des ascenseurs pour remonter le bois dans les appartements est interdite.

**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 placé quoique 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 brosseage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussure, etc.

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

### **Article 9. Installation du gaz**

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée 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 copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. 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 ou le détenteur 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 les montants décrits à l'Article 34, 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 des deux tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

### **Article 11. Droit de l'assemblée**

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.

Ils devront veiller à éviter les conversations à haute voix dans les couloirs et paliers, ne pas laisser aux enfants ou adultes dont ils sont responsables la possibilité de causer du désordre ou des dommages dans les parties communes.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

Il est demandé de marcher dans les appartements dans le respect des règles de bon voisinage .

Les pieds des chaises, tables, lits et autres doivent être munis d'absorbants de bruit.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo, stéréo et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

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 convient de conserver le calme et la tranquillité de la résidence particulièrement entre 22h00 et 8h00.

### **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.

### **Article 14. Charge municipales**

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

### **Article 15. Ascenseur - Usage**

Les ascenseurs personnes ne peuvent servir qu'au transport de personnes et uniquement à cela. Ils ne peuvent être utilisés à des fins de monte charge.

### **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, paliers et halls d'entrée.

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, 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.

En ce qui concerne les entités privatives du rez-de-chaussée et du premier étage, lesquelles pourraient, comme dit ci-avant, éventuellement être affectées à usage de commerce et/ou de bureaux, des panneaux, affiches et enseignes annonçant ladite profession pourront être placés sur la façade au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et dans les strictes limites des réglementations en la matière. Ces affiches, enseignes et/ou panneaux devront respecter l'esthétique du bâtiment et avoir obtenu l'approbation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, ou du promoteur si l'assemblée générale n'est pas encore constituée, relativement à leur taille, leur couleur, leur forme...

### **Article 17. Dépôts insalubres**

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

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc) 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'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

### **Article 18. Fonctionnement et frais du chauffage central**

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent à son propriétaire ou occupant.

#### **Article 19. Embauche**

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel aux services d'une 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.

Ils pourront être congédiés par le syndic, qui en référera au conseil de copropriété s'il existe.

Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référera au conseil de copropriété 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 de la manière suivante :

- les propriétaires ou les occupants du rez-de-chaussée auront la charge de l'entretien et du nettoyage du trottoir, du hall d'entrée, de l'escalier vers les caves et du couloir desservant les différentes caves chacun alternativement.

- les propriétaires ou les occupants du premier niveau auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au premier niveau et du palier du premier niveau chacun alternativement.

Le même principe sera appliqué pour tous les autres niveaux.

#### **Article 20. Mission**

Les services de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

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'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier de la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

#### **Article 21. Emménagements - déménagements - travaux - dégâts**

L'emménagement, le déménagement ou l'incorporation des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat après en avoir avisé le syndic qui fera un constat contradictoire des communs.

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 ou incorporation de meuble, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

En cas de travaux dans une partie privative, l'acheminement des matériaux et outils de chantier ainsi que l'évacuation des déchets dus à ces travaux ne pourra se faire par les parties communes, sauf dérogation du syndic.

En cas de dérogation obtenue du syndic, le propriétaire ou occupant des locaux mettant en œuvre ces travaux devra prendre à sa charge toutes mesures nécessaires à conserver les parties communes en l'état constaté par le syndic avant le début des travaux et pendant toute la durée des travaux ou à les remettre en état le cas échéant à la fin des travaux.

Le syndic devra à ce moment là procéder à un constat de l'état des lieux des parties communes avant le début des travaux et à la fin des travaux.

- Règlement ordre Intérieur, Résidence Le Grand Parc

Le nettoyage final des communs sera commandé par le Syndic aux frais de l'occupant ayant effectué les travaux.

Dans tous les cas, l'utilisation des ascenseurs (personne ou voiture) est interdite dans le cadre de la réalisation de ces travaux.

**Article 22. Boîtes aux lettres**

Chaque appartement ou bureau, 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 et fournies par le syndic.

**Article 23. Nominettes**

Le placement et le remplacement des nominettes des parlophones, des boîtes aux lettres et des ascenseurs est exclusivement réservé au syndic, sous peine d'amende.

**Article 24. Minuterics**

Il est interdit de bloquer les minuterics. En cas de nécessité, le Syndic ou son délégué peut intervenir au tableau des parties communes pour un blocage momentané.

**Article 25. Occupation et utilisation des caves**

Il ne peut être entreposé dans les caves des marchandises dangereuses, insalubres, malodorantes ou inconfortables.

**Article 26. Fermeture des portes**

Les occupants veilleront à ce que les portes d'entrées de l'immeuble soient toujours correctement fermées.

L'accès de l'immeuble est interdit aux représentants, colporteurs, quêtesurs, démarcheurs et marabout. Il y a donc lieu de s'assurer de l'identité des visiteurs avant l'ouverture de la porte d'accès.

**Article 27. Evacuation des eaux usées**

Serviettes hygiéniques, vieux chiffons, torchons, graisses ne peuvent être évacués via les cuvettes des waters ou des éviers.

**Article 28. Choses communes**

Les Copropriétaires, leurs ayants droit et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune. Ils doivent en user conformément à sa destination.

Le hall d'entrée, l'escalier et les dégagements communs devront être maintenus libres et propres.

Tout occupant est tenu de nettoyer immédiatement les dégagements communs qu'il aurait salis, soit de son fait, soit des personnes sur lesquelles il a autorité, ainsi que des animaux qu'il possède. Le hall d'entrée, les paliers et l'escalier étant des passages doivent être libres de tout objet par mesure de sécurité. Aucun travail ne peut se faire dans les parties communes.

Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble.

L'utilisation intensive des communs (ascenseur, hall d'entrée, électricité) par un copropriétaire ou locataire professionnel, entrainera une indemnité calculée sur l'utilisation intensive des ascenseurs en fonction du relevé des arrêts par étage fourni par la société ayant en charge l'entretien et la gestion de ces ascenseurs dans le cadre d'un accord avec l'Assemblée Générale.

**Article 29. Responsabilité des occupants de la résidence**

Chaque occupant de la résidence est responsable de ses visiteurs et des dégâts causés intentionnellement ou non à la résidence. En cas de dégâts, le montant de la remise en état sera facturé à l'occupant des locaux (locataires ou propriétaire).

**Article 30. Utilisation des parkings voitures en sous sol**

Une seule voiture par emplacement de parking peut être stationnée.

Le stationnement en dehors des emplacements de parking est interdit.

Le nettoyage à l'eau des carrosseries des véhicules est interdit dans les sous sols.

**Article 31. Installation anti-incendie**

L'utilisation des points d'eau incendie (et lance à incendie) autre que dans le cas d'un incendie est interdit.

Tout déclenchement du système anti-incendie sans la présence constatée d'un incendie est interdit.

**Article 32. Enlèvement des immondices**

Les occupants doivent se conformer strictement au règlement communal d'application en la matière.

**Article 33. Paiement des charges**

Les charges pour le mois en cours sont à payer pour le 1er du mois.

Si le 15 du mois le versement n'était pas fait un rappel avec majoration de 10€ pour frais administratifs serait envoyé, ces 10€ seraient versés sur le compte de la résidence Le Grand Parc.

Si pour la fin du mois, le versement n'était toujours pas réalisé, un recommandé avec accusé de réception serait envoyé avec majoration de 15€ pour frais administratifs versés également sur le compte de la résidence Le Grand Parc.

Si pour le 15 du mois suivant, le versement n'était toujours pas réalisé, le dossier serait déposé chez l'huissier, frais à charge du défaillant.

**Article 34. Sanctions - opposabilité**

1° Toute infraction au ROI peut donner lieu à une amende de 50 € lors de la constatation, suivi de 30 € d'indemnité complémentaire par jour qui seront versés sur le compte de la copropriété bénéficiant au fonds de réserve ainsi que la facturation des dégâts éventuels causés.

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 :

- 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 contenant les 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, du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

## Règlement ordre Intérieur, Résidence Le Grand Parc

- 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.