

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Résidence « Les Peupliers »

Rue Sous-la-Ville 2-18 – 5060 TAMINES

La vie dans un immeuble à appartements multiples, et plus généralement la vie en collectivité, implique la stricte observation pour chacun, des règles de bon usage, qui permettront à celui-ci de conserver son standing.

C'est pourquoi ont été regroupées un certain nombre de prescriptions dont le respect permettra de sauvegarder les droits de tous et de chacun, et ainsi maintenir un cadre de vie agréable pour tous les résidents.

PRÉLIMINAIRES

1. Tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des statuts de la copropriété, en particulier de l'existence du règlement d'ordre intérieur ainsi que du registre consignait les décisions des assemblées générales, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que dans toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.
2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'a pas de statut réel et est susceptible de modifications. Celles-ci ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent cependant être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs concessionnaires. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.
3. Le règlement d'ordre intérieur est d'application intégrale et obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble, ainsi que pour toute personne qui, à un titre quelconque, pourrait s'y trouver.
4. Si un copropriétaire met son lot en location, il devra :
 - ✓ Faire mentionner expressément dans le bail que le locataire a connaissance de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre consignait les décisions de l'assemblée générale et qu'il s'engage à se conformer aux droits et obligations qui en résultent, ainsi qu'à ceux résultant de décisions ultérieures régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.
 - ✓ Imposer à son locataire toutes les obligations résultant du règlement de copropriété.
 - ✓ Obliger le locataire d'assurer ses risques locatifs.

- ✓ S'assurer que l'appartement est décentement occupé, car, d'une manière générale, il est interdit de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, aux statuts de la copropriété.

I. Occupation

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui des locataires, occupants ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque pouvant entraver l'occupation paisible du bâtiment par les autres occupants. À cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées telles que machines à lessiver, sèche-linges électriques et autres. Ces derniers ne peuvent être utilisés entre 22h00 et 07h00.

D'une manière générale, plus aucun bruit ne pourra être fait dans l'immeuble entre 22h00 et 7h00.

Il ne peut être fait aucun bruit anormal, ni entreprendre aucun travail avec ou sans machine qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à incommoder les autres occupants.

Dans les pièces carrelées, les tables et les sièges doivent être équipés d'éléments amortisseurs de bruit, et on veillera à éviter de traîner les meubles et les sièges lors de leurs déplacements.

La fermeture des portes se fera avec précaution pour éviter leur claquement.

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

Chaque copropriétaire et/ou locataire est tenu d'assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux.

Les baux accordés engagent les locataires à habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

II. Animaux domestique

Il ne peut être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, les poissons et les oiseaux en cage. Tous les animaux de type N.A.C. sont strictement interdits.

Seuls les copropriétaires occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder un **animal de compagnie** dont la détention est autorisée par la loi belge et n'entraînant pas de désagrément pour le voisinage ni de dégradation à l'immeuble. Cependant, et à titre tout à fait exceptionnel, un copropriétaire peut donner, sous sa seule responsabilité, autorisation à son locataire de posséder un animal de compagnie satisfaisant aux critères du présent règlement. Si, en cours de location, un locataire souhaite faire

l'acquisition d'un animal de compagnie, il est tenu d'en obtenir **préalablement** l'autorisation de son propriétaire.

Dans les parties communes, les chiens doivent être tenus en laisse ou sur les bras. Ils ne peuvent en aucun cas se promener seuls sur les surfaces gazonnées de la partie commune du jardin. Toute déjection éventuelle doit être **immédiatement** retirée par le propriétaire du chien.

Si l'animal s'avère source de nuisance par bruit, odeur ou autre, la tolérance pourra être retirée sur requête du syndic après 2 courriers de mise en demeure restés sans suite.

III. Liberté d'accès aux parties communes

Les parties communes, notamment le hall, les escaliers, les paliers, le couloir desservant les différentes caves et les garages devront être maintenues libres en tout temps.

Il est interdit de stationner en façade avant, en façade arrière et devant l'entrée des garages (sauf le temps pour un chargement / déchargement).

Il est strictement interdit de laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes inconnues non accompagnées par un occupant. Ainsi, l'accès est interdit aux colporteurs et démarcheurs.

Seules les personnes résidant dans l'immeuble ainsi que leurs accompagnants ont libre accès aux caves.

L'accès à la toiture est strictement interdit sans autorisation préalable, il en est de même quant à l'accès aux différents locaux technique de la copropriété.

Il est demandé de veiller à respecter le sens de circulation autour du bâtiment.

IV. Accès aux parties privatives

Tout occupant doit, en cas de nécessité, donner accès à son lot privatif notamment pour le passage des services de secours.

Tout copropriétaire ou occupant doit donner au syndic libre accès à son lot, qu'il soit occupé ou non, en vue de procéder aux réparations et travaux nécessaires dans son lot, au bénéfice d'autres lots, de parties communes ou de parties privatives soumises à servitude.

V. Aspect extérieur

Les copropriétaires et occupants ne peuvent mettre aux terrasses, fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, meubles, linges et autres objets quelconques. Seuls sont tolérés les meubles de jardin, des bacs à fleurs ou des plantes d'ornement de petites dimensions.

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : **mégots de cigarettes**, nourriture pour oiseaux, etc.
- les frais de nettoyage imputables à un comportement inapproprié incomberont au résident responsable.

L'aspect extérieur ne peut en aucun cas être modifié notamment en ce qui concerne les portes des garages

Aucune inscription, affiche, affichette ou autre ne peut être placée aux fenêtres, sur les portes ni sur les murs extérieurs. En dérogation occasionnelle, seront tolérées les affiches fournies par les agences immobilières et notaires annonçant les ventes et locations des appartements. De même qu'une affiche format A4 sur la porte d'entrée de l'immeuble du bloc concerné.

Les paraboles, antennes, et tout ce qui peut s'en rapprocher dans l'usage et/ou la forme sont formellement interdits. Que ce soit sur la structure du bâtiment, les balcons, les terrasses, le jardin ou toute autre partie commune.

VI. FENETRES - VOLETS - TENTES SOLAIRES - PARE-SOLEIL-PORTES DE GARAGES :

Le côté apparent des rideaux, persiennes, marquises, stores pare-soleil, tentures, par transparence des fenêtres depuis la rue et du jardin devra être impérativement de couleur blanche.

Le style, le type des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que selon les indications suivantes à déterminer en assemblée générale :

Les châssis en façade avant seront en ALU ou PVC de couleur blanche RAL 9016 avec allège noir RAL 9005 pour les allèges du bloc 18 et 2 qui étaient noirs depuis l'origine du bâtiment.

Les châssis en façade arrière seront en ALU ou PVC de couleur blanche RAL 9016 avec allège noir RAL 9005 qui étaient noirs depuis l'origine du bâtiment.

Les alignements verticaux et horizontaux doivent être respectés.

Les volets seront de couleur blanche Ral 9016.

Tente solaire au choix de chacun.

Les volets, tentes solaires, pare-soleil, moustiquaires devront être en tous points conformes à ceux déjà installés (style, inclinaison, fixations, coffrages, longueur, matériau de fabrication, couleur, ...), sous peine de devoir être enlevés à la seule charge de leur propriétaire.

Les volets, pare-soleil extérieurs et les moustiquaires devront être peints conformément aux châssis et de même matériau de fabrication.

VII. Emménagement – déménagement

En cas d'aménagement ou déménagement, le copropriétaire est tenu de prévenir le syndic au moins 7 jours ouvrables à l'avance.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous dégâts pouvant être causés à l'immeuble par lui-même, son locataire ou toute autre personne physique ou morale ayant participé à l'aménagement ou au déménagement. La remise en état des dégâts sera portée à la charge des personnes responsables.

Il est demandé aux copropriétaires bailleurs de bien vouloir informer leurs locataires que tout emménagement ou déménagement doit s'effectuer au moyen d'un lift. Il est strictement interdit d'utiliser les parties communes de la copropriété, qu'il s'agisse des ascenseurs ou des cages d'escaliers.

Si, lors des manœuvres, du transport, etc. des dégâts sont occasionnés à quelque partie de la résidence et/ou de ses abords, les frais de remise en état seront supportés par les seuls responsables du sinistre, sans recours possible à l'encontre de la copropriété.

A chaque emménagement et déménagement, des frais privatifs de 50 euro seront portés à charge du propriétaire du logement concerné.

Le cas échéant le propriétaire peut reporter ces frais sur les locataires.

De plus chaque copropriétaire est tenu de fournir au syndic les coordonnées du nouvel occupant.

5

VIII. Poubelles

Les poubelles à puce doivent être stockées sur les balcons, dans les caves ou les garages privatifs.

Il est interdit de déposer des papiers et autres publicités sur les dessus des boîtes aux lettres et dans les halls d'entrée.

Les diverses poubelles devront être sorties suivant la réglementation communale.

IX. Généralités

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

Les occupants doivent veiller à ce que, dans les caves et locaux techniques de la copropriété, il ne soit déposé ou abandonné aucune matière ou denrée en voie de décomposition.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues 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.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne peut pas être branché d'appareils électriques sur le réseau des parties communes.

Il ne peut être fait usage, à titre privé, de l'eau des communs.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades.

Les cages d'escalier ne pourront en aucune façon être utilisées à cet effet.

Tout dommage ou inconvénient résultant du non respect du présent article du règlement d'ordre intérieur seront mis à charge entière du ou des responsable(s).

X. Assemblée générale

1. L'exercice comptable s'étend du 01.04 au 31.03.
2. L'assemblée générale se tient annuellement au cours de la première quinzaine du mois de juin ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence.
3. La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée générale, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au minimum trois semaines avant le premier jour de la période fixée pour l'assemblée générale. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.
4. La convocation est effectuée par lettre recommandée à moins que le copropriétaire n'ait accepté explicitement et par écrit que celle-ci lui soit envoyée par courrier simple.
5. Sauf en cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale.
6. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Elle ne peut délibérer valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une seconde assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.
7. Les frais d'une seconde assemblée générale seront portés en charge des copropriétaires absents et non représentés.
8. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément ce mandataire.
9. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

XI. Nomination du syndic

Le syndic est nommé sur décision de l'assemblée générale. Le mandat est renouvelable chaque année lors de l'assemblée générale. Le contrat du syndic est un contrat annuel allant du 01/07 au 30/06.

Nombre Toute information relative au présent règlement d'ordre intérieur peut être obtenue auprès du syndic.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "cy", "P. Ma.", "SS", "H.", "UB", and several stylized signatures.

Handwritten signature in black ink.