



**N° entreprise : 0828.971.106**

**Règlement d'ordre intérieur approuvé par l'AG du .**

**Il est arrêté, entre tous les copropriétaires de la Résidence un nouveau règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droits.**

Toutes les dispositions du présent règlement d'ordre intérieur sont opposables aux copropriétaires et à leurs ayants-droits ainsi qu'à l'ensemble des résidents.

**1/ Entretien et aspect**

Si les acquéreurs veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront de teinte « uniforme » tel que fixé par vote à une assemblée générale à la majorité absolue des voix. Il en va de même pour les parties visibles de l'extérieur des tentures, la teinte est fixée par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques.

Les **systèmes de suspension** (comme les bacs à fleurs) doivent être placés **vers l'intérieur** des parties privatives pour une question de sécurité (côté intérieur des balcons et terrasses). Aucun objet ne peut être suspendu dans le vide.

Les copropriétaires et occupants sont tenus d'entretenir leurs parties privatives (terrasse, place de parking, etc) en bon père de famille (bon état de propreté et de conservation).

Les balcons et terrasses doivent être aménagés dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique générale des bâtiments. Ils ne peuvent pas servir de lieu d'entrepôt ou de rangement visible.

Tout élément décoratif qui sera placé visible depuis l'extérieur par des propriétaires ou des occupants devra faire l'objet d'une demande au conseil de copropriété et/ou au syndic.

Si des copropriétaires ou des occupants souhaitent décorer les halls des paliers ou les halls communs, ils devront en faire une demande d'occupation de ces espaces communs. Cette demande devra être faite auprès du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Seul le mobilier de jardin et jardinière est autorisé sur les terrasses. Tout autre élément devra faire objet d'une demande qui devra être faite auprès du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Seuls les véhicules fonctionnels sont autorisés sur les emplacements de parkings. Tout autre élément devra faire l'objet d'une demande qui devra être faite auprès du conseil de copropriété et/ou du syndic.



Si la présence d'objets n'ayant pas reçus l'agrément du syndic et du conseil de copropriété est constatée dans les espaces communs, sur les terrasses, balcons, fenêtres, les emplacements de parkings,...le syndic, après mise en demeure, sera à même d'exiger le paiement d'une astreinte de 10€ par jour tant que les objets n'auront pas été enlevés. Ces montants seront versés au fonds de réserve. Si après 30 jours, les objets n'ont pas été enlevés, le syndic aura le droit de faire évacuer les dits objets aux frais du propriétaire du lot concerné. Les frais encourus seront portés en charge privative. A défaut pour les résidents de respecter ces recommandations, le syndic est chargé d'envoyer une mise en demeure par recommandé aux contrevenants, à leurs frais; si cette dernière reste sans suite après 15 jours ouvrables, le syndic est autorisé à faire intervenir un professionnel qui procédera aux travaux d'entretien nécessaires ou à l'enlèvement des éléments faisant problème, aux seuls frais du propriétaire ou locataire concerné.

## **2/ Aspect – Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre 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.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité du complexe immobilier.

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

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Dans le respect des autres copropriétaires, toute personne doit veiller à minimiser les nuisances de bruit dans les parties communes entre 22h et 6h.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans l'entrée du parking, sur les aires de manœuvre, dans les halls, les escaliers.

L'accès aux ascenseurs et leur usage sont interdits aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

## **3/ Parties communes et ascenseurs**

Il est attendu des résidents qu'ils ferment correctement la porte d'entrée de l'immeuble.

Il est interdit de fumer dans les parties communes (couloirs, ascenseurs, paliers, caves,...).

Les journaux publicitaires et les toutes boîtes ne peuvent être abandonnés, par les occupants, au-dessus des boîtes aux lettres ou dans le local d'entrée des bâtiments.

L'accès à la Résidence est interdit aux colporteurs et démarcheurs. Les portes d'entrée ne peuvent être ouvertes que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs.

L'usage de L'ascenseur est réservé exclusivement au transport de personnes; tout usage qui occasionnerait des dégradations ou salissures pourra être porté en compte du propriétaire ou du locataire responsable, notamment du fait de personnes dont ils emploient les services.



#### **4/ Animaux**

Les habitants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder un animal de compagnie, de petite taille, chiens, chats, oiseaux non divaguant. **Les chiens** doivent être **obligatoirement tenus en laisse** dans les parties communes, y compris dans les espaces de parking. Si un animal venait à causer des nuisances à la copropriété, celle-ci sera en droit de décider de l'exclure par décision du Syndic et/ou du conseil de copropriété.

Il est interdit en outre d'héberger des animaux dangereux ou exotiques, notamment les espèces protégées (Nacs, etc).

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le syndic, après mise en demeure, sera à même d'exiger le paiement d'une indemnité de 5€ par jour, à titre de dommages-intérêts, à partir de la signification et ce jusqu'à ce que le dit animal ne soit plus hébergé dans la copropriété, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

#### **5/ Emménagement/déménagement/transport**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications ci-après.

**Il est interdit, même avec l'autorisation expresse du propriétaire, d'emménager ou de déménager par l'ascenseur ou par la cage d'escaliers.**

En outre, en dehors de tout emménagement ou déménagement, les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. La cage d'escalier ne pourra être utilisées en aucune façon pour le déplacement de corps pondéreux.

Le Syndic doit être **prévenu 5 jours ouvrables à l'avance** des emménagements et déménagements.

Une indemnité de 50€ sera due par emménagement ou déménagement. Cette indemnité sera versée au fonds de réserve. Cette indemnité ne couvre pas les frais d'identification qui seront à charge des propriétaires. Ces frais seront portés en sus de l'indemnité d'emménagement. En cas de non transmission des informations au syndic dans les délais prévus, **une pénalité de 200 €** sera réclamée aux propriétaires concernés par le bien et sera versée au fonds de réserve.

**Un lift doit obligatoirement être utilisé.** Cette disposition ne s'applique pas aux appartements du rez-de-chaussée ni aux appartements qui ne peuvent être atteints par un lift. La personne déménageant remettra systématiquement une copie de sa facture lift ou toute autre preuve faisant foi au Syndic ou à son propriétaire qui la transmettra au Syndic.

En cas d'infraction, **une pénalité de 200 €** sera réclamée aux propriétaires concernés par le bien, à charge pour eux de se retourner contre leurs éventuels locataires, sous réserve des réclamations complémentaires pour cause d'éventuels dégâts occasionnés aux parties communes.

Toute dégradation commise par la manutention de biens meubles aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou sera responsable des faits de son locataire ou de tiers mandatés.



## **6/ Emplacements de parking**

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé dans la résidence.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels. Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé. Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement. Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit de garer un véhicule en dehors des places spécifiquement prévues à cet effet pour des raisons de sécurité et de respect du droit de propriété d'autrui. Toute utilisation occasionnelle ou habituelle (par un résident ou des visiteurs) d'une surface non délimitée comme emplacement de parking pourra entraîner une **immobilisation** du véhicule, aux frais de son détenteur, après un avertissement (courrier et/ou apposition d'un auto-collant).

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures. Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le Syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les parkings.

L'accès est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété. Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Pour une question de sécurité évidente, il est **interdit aux enfants de jouer dans les espaces parking**.

## **7/ Mode d'occupation et utilisation normale du bien**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe immobilier, 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** du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait **aucun bruit anormal**; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent les occupants du complexe immobilier, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

Sont proscrits les claquements de portes, cris, jeux bruyants, musiques à forte intensité, déplacements d'objets lourds en soirée ou la nuit. Les jeux d'enfants sont interdits dans les parties communes de l'immeuble. Après 22H, baisser la musique et autres appareils sonores et emprunter la cage d'escalier silencieusement.

Veillez à limiter le son des télévisions et autres chaînes stéréo au niveau nécessaire à une écoute normale.

Poser des feutres sous les chaises et meubles atténue fortement le bruit par rapport aux voisins du dessous. Veillez à ne pas marcher avec des chaussures à talons dans les appartements (la pantoufle et la charentaise donnent un confort également à vos voisins du dessous).



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.

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans le complexe immobilier.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle non susceptible de causer un trouble de voisinage, doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes.

Aucune personne non mandatée par le Syndic en accord avec le Conseil de copropriété, ne peut intervenir de son propre chef sur les différents équipements de la copropriété (installations électriques, portes d'entrée, ascenseur, chaufferie, ...). Toute personne dérogeant à cette règle assumera tous les frais si une intervention d'un spécialiste s'avère nécessaire pour remettre en ordre le système.

Aucune modification ne sera apportée à l'installation électrique. Il est interdit d'obstruer les sources de ventilation placées sur les parois intérieures. Il est également interdit d'utiliser les robinets à eau et les prises de courant communs à des fins personnelles.

## **8/ Egouttage**

Il est interdit de jeter des objets ou produits inadéquats (linges, lingettes, tampons, préservatifs, huile de friture, etc) dans les sanitaires. L'utilisation de désodorisants placés dans les water-closets doit se faire avec précaution. Le débouchage éventuel des canalisations obstruées sera à la charge de l'occupant.

Les chambres de visite situées à l'arrière et dans les passages devront à tout moment restées accessibles. Aucun véhicule ne pourra stationner sur celles-ci. Pour les emplacements affectés d'une jouissance, les occupants devront libérer l'accès sur demande.

## **9/ Transmission des obligations**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

Location :

1. - Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
2. - Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
3. - Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la location d'un bien et de lui transmettre les coordonnées complètes de leurs locataires ainsi que la copie du bail. En cas d'inobservation de la présente dans le délai de 5 jours ouvrables avant l'emménagement, le propriétaire s'expose à une amende de 200€ qui sera versée au fonds de réserve.



4. - En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

### **10/ Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Pour les mises en location ou vente, il est toléré le placement de panneaux sur les fenêtres ou balcons et une affichette de taille A4 maximum dans le hall d'entrée.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à coté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

### **11/ Interdictions**

Il ne pourra être établi, dans le complexe, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

Il est interdit d'entreposer des bonbonnes de gaz dans la résidence (y-compris sur les balcons et terrasses).

Seuls les barbecues électriques sont autorisés ; l'utilisation de barbecues au charbon de bois et/ou au gaz, ainsi que les friteuses, est strictement interdite sur les terrasses et balcons, les pelouses et tout autre endroit de la Résidence.

### **12/ Déchets ménagers, PMC, verres et papiers cartons**

Les résidents sont invités à ne déposer que des sacs conformes à la réglementation de la ville. Ceux-ci doivent être étanches. Il est également demandé de trier soigneusement leurs déchets, en dépliant les cartons et en compactant un maximum les PMC pour en réduire le volume.

**Les encombrants (appareils ménagers, gravas, frigolite, ...) doivent obligatoirement être éliminés vers les centres de tri créés à cet usage par la Ville et situé près de la maison communale. De même, les verres doivent être obligatoirement déposés dans les bulles à verre mises à disposition par la Ville en différents endroits.**

Afin d'éviter des surcoûts importants de charges aux résidents (propriétaires ou locataires), il est de l'intérêt de chacun de respecter ces consignes.

Tout manquement entrainera une intervention du service de nettoyage aux frais de la copropriété.



### **13/ Local vélos et poussettes**

Un emplacement pour vélos et poussettes pourrait être réservé aux personnes qui en font la demande par écrit, au Syndic dans le sous-sol. Il est interdit au véhicule à moteur tel que moto et vélomoteur.

### **14/ Réclamations**

Toutes les réclamations ou contestations seront à adresser, par écrit, au Syndic.

### **15/ Sanctions en cas de contravention aux dispositions du ROI**

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur est obligatoire. En cas de contravention constatée par le syndic et/ou le Conseil de copropriété, les contrevenants qui suite à une mise en demeure, n'aurait pas obtempéré dans un délai de 15 jours se verront réclamer une **amende** de 200 €, outre les pénalités spécifiquement prévues dans certains points du Règlement, et sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires. Cette somme sera versée au fonds de réserve.

#### **LE SYNDIC**

TREVI LEGRAND NAMUR SA  
PLACE WIERTZ 2  
NAMUR 5000  
TEL + 32 81 72 36 54  
FAX + 32 81 72 36 59  
MAIL SYNDIC.NAMUR@TREVI.BE

PIERRE CLOSON IPI 502 919  
RODRIGUE GENDEBIEN IPI 506 220

IBAN : BE57 0015 8403 2935

TVA : BE 0811.617.311

RC PROFESSIONNELLE ET CAUTION  
AXA N° 730.390.160