

## **TITRE IV - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **Article 1 - Portée - Modifications**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les occupants du Complexe, à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale plénière à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des copropriétaires, des locataires et/ou occupants et autres utilisateurs, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du Complexe en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties communes.

Il est renvoyé en ce qui concerne l'opposabilité du règlement d'ordre intérieur à l'article 1 du règlement de copropriété.

### **- ENTRETIEN ET ASPECT DE L'IMMEUBLE -**

#### **Article 2 – Nettoyage et entretien des parties communes**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement de copropriété.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général, et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les aires de manœuvre vers les parkings, les couloirs des caves, les locaux à poubelles, etc.; ainsi qu'à assurer l'évacuation des ordures ménagères.

*Le tri des ordures et/ou emballages est à charge des occupants des immeubles et le résultat de ce tri doit être déposé aux dates et endroits prévus par l'administration communale. Les occupants suivront scrupuleusement les directives de la collecte sélective.*

*L'assemblée, à la majorité simple, sur suggestion du syndic pourra modifier les dispositions qui précèdent et imposer aux copropriétaires ou leurs ayants droits de prendre certains services extérieurs (par exemple l'évacuation des poubelles ménagères).*

*Il est strictement interdit de jeter par les fenêtres et/ou balcons mégots de cigarettes, papiers ou autres objets qui pourraient nuire à la propreté de l'ensemble immobilier.*

*Les propriétaires et/ou occupants qui occasionneraient, pour quelques raisons que ce soient, des dégâts dans les parties communes ou les saliraient intempestivement sont*

*priés, à leurs charges exclusives, de remettre ces parties communes dans un parfait état de propreté et d'entretien.*

*Les parties communes, halls, couloirs, escaliers, ascenseurs et caves ou locaux réservés à un usage commun doivent rester libre, en tout temps, de tout objet. Les objets qui y seraient déposés pourront être retirés, sans sommation, par l'intermédiaire du syndic, aux frais du responsable du dépôt.*

### **Article 3 – Le terrain, les Jardins et espaces verts.**

Tous les points relatifs aux jardins et espaces verts sont réglés aux termes de l'article 6 des statuts.

*Il est du ressort exclusif de l'assemblée de déterminer la nature et l'endroit des clôtures délimitant les différentes parties privatives extérieurs aux immeubles, la charge de l'établissement et de l'entretien de ces clôtures restant aux deux parties délimitées.*

*Si les parties privatives sont clôturées, le propriétaire de celles-ci ne pourra y ériger de constructions amovibles ou fixes et toute plantation permanente devra être autorisée par le syndic pour préserver l'étanchéité des sous-sols de l'ensemble immobilier.*

*Pour les espaces privatifs que l'assemblée (pour une question d'harmonie de l'immeuble) décide de ne pas clôturer, les propriétaires et/ou occupants devront utiliser ces espaces comme dit ici plus haut pour les balcons. Et vu la proximité des passages communs, ils devront veiller particulièrement à ne pas déranger les autres habitants de l'immeuble.*

*Les espaces communs ne pourront en aucun cas servir de jardin ou de plaine de jeux, seuls les chemins sont accessibles aux seuls habitants de l'immeuble.*

*L'accès vers l'arrière des immeubles est strictement interdit à tout véhicule sans l'autorisation expresse du syndic.*

*Le parking et l'arrêt de véhicules est seulement autorisé sur les 7 emplacements – dont 6 sont privatifs – délimités le long du trottoir à rue.*

*L'emplacement de parking, à droite du passage entre les immeubles, est commun et réservé à l'usage des services d'urgence pour les visiteurs d'habitants (médecins, infirmières ou autre personnel soignant) ou aux services de dépannages des parties communes.*

*Le passage entre les immeubles doit être libre en tout temps pour notamment permettre le passage des véhicules de sécurité.*

### **Article 4 - Harmonie du Complexe.**

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, sauf dérogation prévue à l'article 10 des statuts.

*Les façades, qu'elles soient à rue, latérales ou arrières, ne peuvent être modifiées d'aucune manière sans l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Toute demande de modification devra être faite au syndic qui transmettra un dossier*

*circonstancié à l'assemblée plénière.*

*Par décision de l'assemblée du 18/05/2010, la teinte imposée pour les accessoires de terrasse et/ou fenêtres (marquise, coupe-vent, screen, store de velux) est le gris, identique à celui des châssis.*

*Pour le placement d'appareils à air conditionné ou autres, une autorisation spéciale devra être demandée, et en tout état de cause ces appareils ne pourront affecter l'esthétique des façades et ne pourront être source de nuisances pour le voisinage immédiat.*

*Seule l'assemblée pourra décider de garnir les façades et/ou terrasses de bacs de plantes décoratives et donc les propriétaires ne pourront prendre d'initiatives personnelles à ce sujet.*

### **- SERVICES GENERAUX -**

#### **Article 5 - Service des eaux**

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes sera souscrit par le syndic ou, le cas échéant, la comparante en ce qui concerne le premier abonnement.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la comparante, au nom des futurs copropriétaires.

#### **Article 6 - Consommation d'eau**

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son propriétaire. Sauf pour ce qui concerne le service d'eau chaude sanitaire dont la répartition est prévue ici après.

La consommation d'eau pour les usages communs relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location dudit compteur, seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités qu'ils détiennent dans les Parties communes particulières ou générales selon le cas.

Pour ce qui concerne l'eau chaude sanitaire, chaque appartement est équipé d'un compteur de passage particulier, qui permet au syndic de répartir les consommations à chacun des habitants. Le coût de cette consommation est calculé, pour chaque bloc, en fonction de la consommation d'eau indiquée par les compteurs de passage et les frais de chauffage de l'eau répartis proportionnellement à cette consommation. Les frais de chauffage de l'eau étant déterminés par le syndic sur base des frais de chauffage général de l'immeuble en fonction de compteurs de calories existants entre les différents services desservis par les chaudières de chauffage. Si ces compteurs de passage n'existent pas le syndic pourra déterminer un forfait pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire. Pour ne pas hypothéquer le système général, le service d'eau chaude sanitaire est obligatoire pour tous les propriétaires d'appartements.

### **Article 7 – Electricité**

Le complexe immobilier est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. L'abonnement au service de l'électricité pour les parties communes sera souscrit par le syndic ou, le cas échéant, la comparante, en ce qui concerne le premier abonnement.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune générale ou particulière selon le cas à répartir au prorata des quotités dans les parties communes générales ou spéciales possédées par chaque propriétaire d'entités privatives.

Chaque Entité privative est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son propriétaire.

### **Article 7bis Chauffage**

Les radiateurs de l'immeuble sont équipés de répartiteurs de chaleur permettant de répartir les frais de chauffage proportionnellement entre les différents utilisateurs. Ces frais de chauffage comprennent la consommation de mazout (ou gaz), l'entretien courant du système de chauffage et l'électricité imputé à la chaufferie par le syndic. De ces frais de chauffage sont déduits les coûts portés au service d'eau chaude sanitaire.

Les frais de chauffage, ainsi calculés, sont répartis à raison de dix pour cent (10%) suivant les quotités générales des appartements et nonante pour cent (90 %) suivant les proportions indiqués par les répartiteurs des radiateurs. Les propriétaires des appartements s'obligent à demander l'autorisation du syndic pour tous travaux à l'installation de chauffage privative de leur appartement.

### **Article 7ter Ascenseurs**

Il est rappelé que ces appareils faisant l'objet des parties communes spéciales à chaque bloc, les frais d'entretien courant, d'électricité sont répartis en les copropriétaires de chaque bloc en fonction des quotités des appartements dans chacun de ces blocs.

### **Article 7quater Electricité**

La chaufferie et l'installation de chauffage en général devra être équipée d'un compteur d'électricité spécifique de manière à pouvoir répercuter la consommation dans les frais de chauffage.

### **Article 8 – Divers**

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

### **Article 8quater Parkings extérieurs**

Les nouveaux parkings extérieurs devant l'immeuble étant devenus parties privatives par la modification de l'acte de base du treize mai deux mil huit ne participent qu'aux charges communes générales à l'exclusion des frais de réparation, d'entretien ou de consommations des installations d'électricité, d'eau et de chauffage de l'ensemble immobilier.

## **- MODE D'OCCUPATION -**

### **Article 9 – Généralités**

Les copropriétaires, locataires, personnel de maison et autres occupants du Complexe, devront toujours habiter le Complexe et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les appartements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement, l'exercice d'une activité professionnelle libérale modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du propriétaire de l'entité privative, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze (15) jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale dans le complexe ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou les communs, les propriétaires desdites entités privatives devront s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait, l'indemnité aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur ou de l'entretien des communs, pour cet usage intempestif de la chose commune.

Tout élément d'occupation des lieux entraînant une aggravation de risque devra faire l'objet d'une déclaration en bonne et due forme auprès du syndic et sera couvert par une assurance adéquate; les frais occasionnés par celle-ci seront supportés par le propriétaire de l'entité privative où se situe cette aggravation de risque.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité ou la sécurité du complexe 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 incommode les occupants d'un immeuble.

S'il est fait usage, dans un immeuble, d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les entités privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et de bureau.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les sous-sols, dans les halls et dans les escaliers.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze (12) ans non accompagnés d'un adulte.

Les propriétaires, locataires et/ou occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les parties privatives.

Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le syndic, tant en ce qui concerne les parties communes que les parties privatives.

### **Article 10 - Transmission des obligations**

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

## **Article 11 - Location**

1° Les entités privatives ne pourront être données en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2° Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires du complexe et des voisins.

3° Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux qu'ils concluent, dans les quinze (15) jours de leur conclusion.

4° Les propriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous occupants de leur appartement, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur. Le syndic portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5° En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après deux avertissements donnés par le syndic, restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

## **- REGLES D'OCCUPATION -**

### **Article 12 - Travaux ménagers**

Les tapis et carpettes ne pourront être battus, ni secoués, dans aucune partie d'immeuble, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, balcons et terrasses.

Les occupants, à quelque titre que ce soit, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

Il sera interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate. *Par décision d'assemblée, l'usage de barbecues sur les terrasses et/ou dans les jardins privatifs est strictement limité à des appareils électriques qui ne dégagent pas de fumées ou odeurs qui pourraient incommoder les voisins immédiats.*

### **Article 13 – Animaux**

Les occupants, à quelque titre que ce soit, du complexe immobilier seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisances ou de troubles par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic, qui pourra au besoin faire enlever l'animal aux frais du propriétaire concerné par la Société Protectrice des Animaux ou tout organisme équivalent.

*Les animaux de compagnie sont interdits dans les zones d'espaces verts et jardins.*

#### **Article 14 - Déménagements – transports**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq (5) jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'Assemblée générale plénière statuant à la majorité absolue des voix.

*Par décision d'assemblée, tous emménagements ou déménagements de nouveaux ou anciens habitants de l'immeuble devront être signalés par le propriétaire de l'appartement au syndic qui prélèvera automatiquement une indemnité de 50 euros pour couvrir les désagréments occasionnés aux parties communes.*

Toute dégradation commise par leur manutention aux Parties communes, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou dont l'occupant aura fait exécuter ces transports.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les Entités privatives ou emmenés de celles-ci par les façades, moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat.

***L'accès aux parties arrières des bâtiments, pour tout véhicule ou élévateur léger, est strictement réservé à une autorisation expresse du syndic, selon instructions précises en annexe du présent règlement. Les véhicules ne pourront en aucun cas dépasser les limites indiquées.***

Les cages d'escalier et les ascenseurs ne pourront être utilisés en aucune façon.

#### **Article 15 - Caves et emplacements de parkings**

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de parking sont réglés par l'article 10 du règlement de copropriété.

*Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, n'est autorisé.*

##### **Parkings et /ou garages:**

*Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé des propriétaires ou locataires, et exclusivement pour y parquer des véhicules.*

*L'usage des emplacements de parking devra se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et occupants, et plus spécialement en évitant tout inconvénient entre vingt-deux heures et sept heures du matin.*

*Il sera interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.*

*Les usagers éviteront de laisser fonctionner le moteur de leur véhicule plus qu'il n'est strictement nécessaire; ils auront à se conformer à toute signalisation décidée par le syndic ou par l'Assemblée générale pour réglementer la circulation vers le sous-sol et dans celui-ci.*

*Les usagers ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser le carburant de leur réservoir, ou procéder à une réparation ou entretien de leur véhicule,*

*dans les parkings et/ou garages, même le lavage des véhicules est interdit.*

*Les occupants, à quelque titre que ce soit, 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.*

*L'assemblée pourra imposer un modèle de signalisation des parkings extérieurs.*

*Le passage entre les immeubles ne peut servir de lieu de stationnement et ou d'arrêt. Il y a une seule dérogation prévue (voir article 14 ici plus haut) à la condition de limiter strictement le temps d'arrêt du véhicule au déchargement et/ou chargement. Le passage est strictement réservé aux véhicules de sécurité et le syndic a donc toute autorité pour faire enlever tout véhicule (aux frais du propriétaire de celui-ci) qui contreviendrait aux règles précitées.*

*Tout véhicule se trouvant dans les garages et/ou parkings devra être en bon état de marche et assuré.*

#### **Article 16 - Matières dangereuses ou insalubres**

Aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans le complexe immobilier.

#### **Article 17 - Enlèvement des ordures et déchets**

Les déchets et détritrus devront impérativement être rassemblés dans des sacs adéquats, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiquées par le syndic. Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

#### **Article 18 - Publicité**

Il sera interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée générale plénière des copropriétaires, de faire de la publicité dans le complexe immobilier.

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.

La comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les entités qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente de la dernière Entité privative du Complexe immobilier.

Il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté 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 l'une ou l'autre profession dont question à l'article 11 serait exercée dans le complexe, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chaque entité privative disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son occupant, et éventuellement l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

**- DIFFERENDS -**

**Article 19 - Règlement des différends**

En cas de différend ou de litige au sujet de ce règlement d'ordre intérieur, le syndic, en première instance, conciliera les parties et pour le surplus les parties se référeront à l'article 18 du règlement de copropriété.

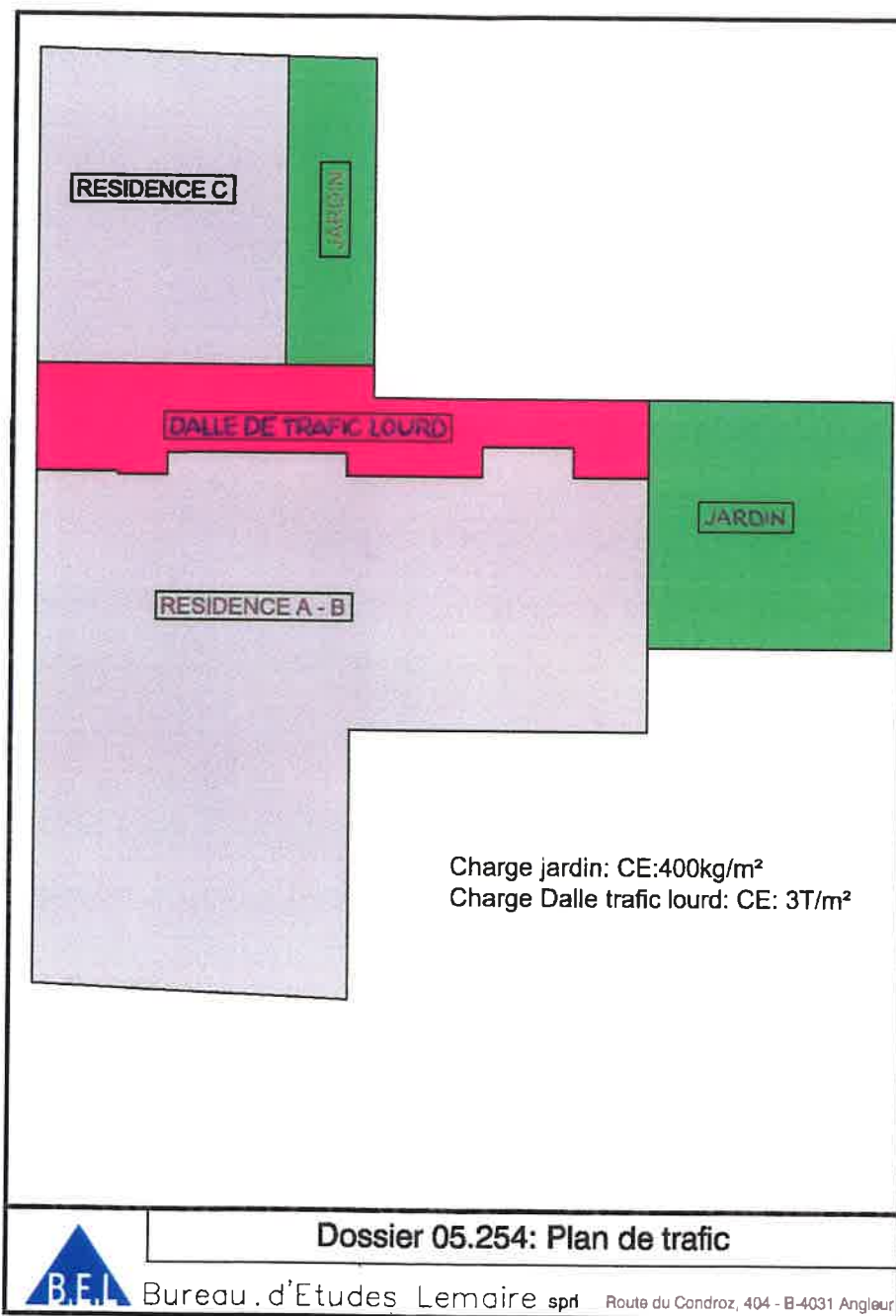
*Le syndic est habilité à faire respecter les règles reprises ci-avant et est chargé, en cas de constatation d'infraction, de faire rapport au propriétaire de l'appartement duquel l'occupant a enfreint les règles de ce règlement d'ordre intérieur et au conseil de copropriété.*

*En cas d'infraction au présent règlement, une indemnité forfaitaire pourra être appliquée par le syndic, voté en assemblée générale et portée en compte d'office au contrevenant.*

-----

**EGHEZEE – ESPACE VERT**  
**Annexe au règlement d'ordre intérieur**  
**INSTRUCTIONS pour les DÉMÉNAGEMENTS**

1. **L'accès aux véhicules n'est autorisé que sur la dalle « trafic lourd »** (soit l'accès entre les blocs 25 et 27, jusqu'aux poteaux).



2. Les lifts doivent être amenés manuellement dans la zone jardin à l'arrière. Il faut utiliser des montes-meubles sur remorque modèle « **junior** » (v. ci-dessous).



**sos**  
Déménagement

0485.00.65.70  
0487.10.10.24

Déménagement complet apd: 90

~~Lift + opérateur du 1er au 7ème étage 50€/h et 25€ les 1/2 heure sup.~~

~~Monte - meuble juniors Spécialement conçu pour les accès difficile 60€/h et 30€ les 1/2 heure sup.~~

~~Camion 22m<sup>3</sup> avec chauffeur 40€ de l'heure~~

\* Lift - camion 22m<sup>3</sup> - 2 hommes - 90€ la première heure et 45€ la demi he

Signalez au déménageur que la charge maximum est de **400 kg/m<sup>2</sup> !!**

**Déménagements PIERSON ohey**

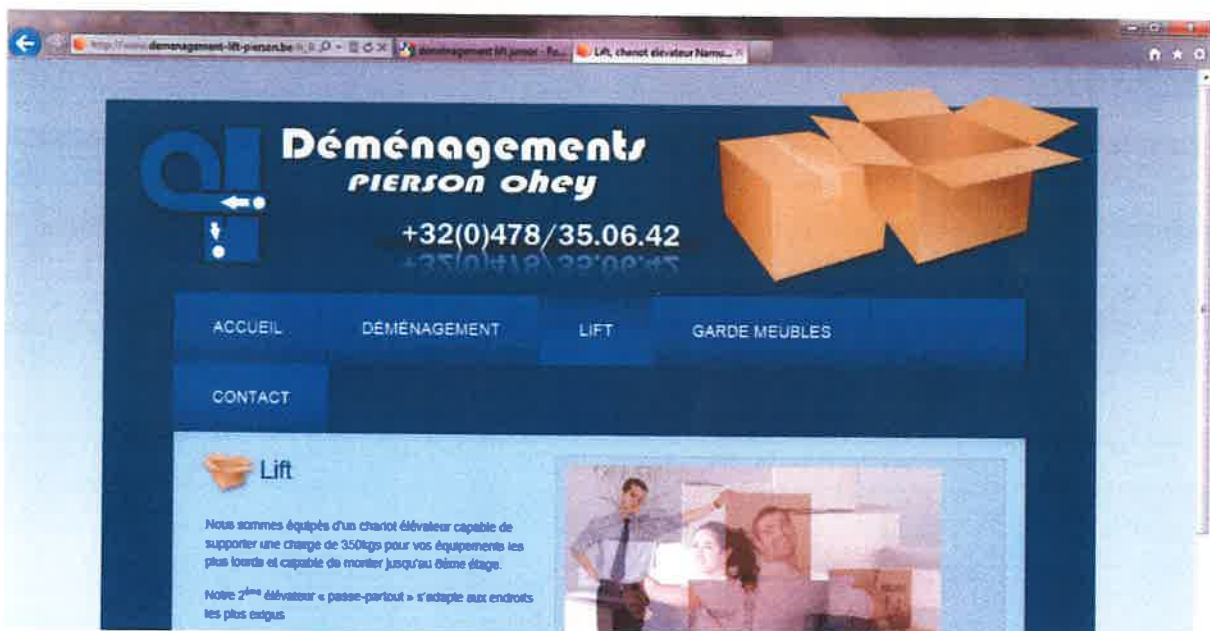
+32(0)478/35.06.42

ACCUEIL DÉMÉNAGEMENT LIFT GARDE MEUBLES CONTACT

**Lift**

Nous sommes équipés d'un chariot élévateur capable de supporter une charge de 3500kg pour vos équipements les plus lourds et capable de monter jusqu'au dixième étage.

Notre 2<sup>ème</sup> élévateur « passe-partout » s'adapte aux endroits les plus exigus



### 3. L'installation du matériel de levage doit se faire en dehors des zones de jardins privés

