

ACP Résidence : « **LE GRAND RY** »

Ch. de Dinant n° 1197-1199-1201-1203 à 5100 – Wépion => BCE n° 0544.623.524 et n° 0544.623.821

Règlement d'ordre intérieur condensé

GENERALITES

Ce règlement d'ordre intérieur condensé dont certaines parties sont reprises de l'acte de base et du règlement général de copropriété, régit la vie communautaire de tous les habitants de l'immeuble. Il a été confectionné et modifié par le Conseil de copropriété et approuvé, à l'unanimité, par l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires en sa séance du **26/03/2016**. Il devient donc opposable aux tiers et son observance devient obligatoire pour tous les occupants dès cette date.

De plus, les propriétaires sont priés d'enregistrer le présent et de l'annexer à leur bail et à l'état des lieux.

ASPECT ESTHETIQUE : Afin de garder un certain standing à l'immeuble, les habitants ne pourront rien exposer aux fenêtres, façades et terrasses, sauf bacs à fleurs et mobilier de jardin ne dépassant pas la hauteur des garde-fous. Sous aucun prétexte, le linge ne pourra être mis à sécher aux fenêtres et sur les terrasses. Les réclames publicitaires ou autres affichages, sauf les avis de vente ou de location, sont interdits.

SECURITE : Par ordre du Corps des Pompiers, il est interdit de bloquer les portes coupe-feux permettant d'éventuels cloisonnements d'appartements, de terrasses ou de local technique. De même, les portes à rue ne peuvent être verrouillées à clé, elles doivent obligatoirement pouvoir s'ouvrir grâce à un système de parlophonie ou autre depuis les logements en cas d'urgence.

Il est recommandé aux occupants de signaler au Syndic ou à un mandataire dont le nom et les coordonnées complètes devront être communiqués au Syndic l'endroit où, en cas d'absence desdits occupants, se trouve une clé d'accès à leur appartement, de manière à ce que l'on puisse y avoir accès en cas de force majeure (fuite, alarme, ...). Il est interdit de stocker des produits inflammables et d'utiliser des bonbonnes de gaz que cela soit dans les appartements, les caves, les terrasses, et les parties communes intérieures et extérieures.

TRAVAUX DE MENAGE : L'emploi de gaz en bonbonne est prohibé ainsi que tout dépôt de matières inflammables. Il est interdit de faire un barbecue (gaz, bois) sur les terrasses. Seuls les barbecues électriques sont tolérés. Tous les appareils électroménagers devront être déparasités. Vérifiez vos robinets « Shell » (ronds) à proximité des évier, lavabos, wc et faites les tourner une fois par an minimum afin d'éviter le calcaire de s'y loger et d'avoir des fuites.

ANIMAUX : Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance par écrit auprès du propriétaire, à posséder dans l'immeuble un animal domestique par appartement. Si l'animal devenait une source de nuisance par **bruit, odeur, malpropreté** ou **dégradation**, la **tolérance** pourrait être retirée pour l'animal incriminé et ce par simple décision du Conseil de Copropriété. L'animal doit être sous surveillance constante et tenu en laisse. Le propriétaire de l'animal veillera à la propreté des communs et des ascenseurs. Les promenades doivent se faire en dehors de la copropriété (hors jardin, parkings, cours), en ce compris tous les arrières de celle-ci.

PARKING/GARAGES : Seuls les véhicules à moteur peuvent être entreposés de manière provisoire sur les aires de parkings communs ou privatifs. L'occupation des parkings doit rester conforme au plan que vous avez reçu de la part du syndic. Aucun autre objet n'est toléré aux emplacements. La voirie entourant l'immeuble étant commune, rien ne peut l'obstruer et il est notamment interdit d'y procéder au lavage des véhicules.

MORALITE ET TRANQUILLITE : Les copropriétaires, les locataires et autres occupants devront toujours jouir de leurs locaux 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 propre fait ou par le fait des personnes à leur service, de leur locataire ou de leurs visiteurs. Ils veilleront particulièrement au respect du présent règlement d'ordre intérieur par leurs enfants. Il est **interdit de fumer** dans les communs. Dans toutes les parties communes (cours, parking, jardin,...) il n'est pas toléré d'y jouer à des jeux de ballons ou autres qui pourraient créer des désagréments.

PORTES EXTERIEURES : Les portes des halls d'entrée doivent être **soigneusement fermées** par les usagers qui les ont ouvertes. Il est interdit, pour quelque raison que ce soit, de bloquer le loquet d'ouverture sous peine de voir le syndic condamner cette possibilité. Rappel de l'interdiction de fermer à clé la porte d'entrée de l'immeuble pour des questions de sécurité en cas d'urgence.

ACCES A L'IMMEUBLE : L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et aux démarcheurs. Les occupants ne peuvent permettre l'accès à l'immeuble qu'à des personnes qui **leur sont connues** et ce, sous leur seule responsabilité.

DECHETS MENAGERS : Ceux-ci doivent être triés suivant les directives de la Ville ou celles des sociétés qui mettraient des containers à disposition. Les produits dangereux et les récipients en verre doivent être portés aux parcs à conteneurs. Veillez à la bonne tenue et gestion de vos déchets (dépôts, triage et respect des prescriptions de la ville). Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit au sein des parties communes y compris aux abords. **Les sacs poubelles, cartons et autres devront être déposés en respectant les jours de passages des ouvriers communaux.**

TERRASSES ET BALCONS :

Le séchage du linge est interdit. Les poubelles ne peuvent être entreposées sur les balcons ;

Ne pas secouer vos linges sur les étages inférieurs. Il est interdit de poser une parabole sur les terrasses.

Barbecues : seuls les barbecues électriques seront tolérés en limitant au maximum les nuisances olfactives. Tout abus pourrait être sanctionné par la suppression de la tolérance sur décision de l'assemblée voire de la Justice de Paix.

CHAUFFAGE : En cas de gel ou de risque de gel, aucun radiateur de chauffage central ne peut être totalement fermé. La température minimum dans les appartements ne peut être inférieure à 05° C. En cas de fuite ou de soucis sanitaire, l'occupant est sommé d'en avvertir le Syndic ou son propriétaire au plus vite.

DEMENAGEMENTS ET EMMENAGEMENTS : Les déménagements doivent s'effectuer **entre 8h30 et 20h00 et sont interdits du samedi 20h00 au lundi matin 8h30 et les jours fériés avant 10h30**. Après ces mouvements, les parties communes doivent être remises dans leurs « **pristin-état** » (état d'origine) général et de nettoyage. Pour autant, ces mouvements ne peuvent empêcher l'accès aux parkings.

Un état des lieux sera effectué (par le propriétaire ou son mandataire) dans les parties communes avant et après un déménagement. La dégradation des murs ou autre donnera lieu à un dédommagement.

Une indemnité d'emménagement – déménagement sera demandé pour chaque mouvement d'un montant de **50 €** (cinquante euros) non-indexé.

RESPECT DES LIEUX : Il est demandé à chacun de veiller à la propreté des communs (intérieur et extérieur): éviter de laisser papiers ou autres dans le hall, les escaliers et le parking ainsi que le nettoyage des paillassons personnels.

CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES : libre accès aux locaux privés, coordonnées des résidents et des propriétaires non résidents, composition des ménages qui habitent régulièrement les appartements. En cas d'absence prolongée, dispositions à prévoir.

Après 1 rappel et 1 mise en demeure par recommandé, application de sanctions en cas de non-respect des dispositions sur base de plaintes écrites avec preuves dont la décision sera prise par le conseil de copropriété avec le syndic : 250 € de manière ponctuellement.

TRAVAUX :

Il est interdit d'entreprendre des travaux les samedis et dimanches et jours fériés.

Arrêté par l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires du **26/03/2016** et complémentaire au règlement de copropriété inclus dans les statuts de la copropriété.

ACCUSE DE RECEPTION

Je soussigné(es), occupant(s) de l'appartement n°,

dont le propriétaire est déclare avoir reçu un extrait du règlement d'ordre intérieur condensé et de ses annexes.

Signature (Faire précéder celle-ci de la **date** et de la mention « ***Lu et approuvé*** ») :

Annexe 1 : Moralité – Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les copropriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure du possible.

Les copropriétaires et occupants sont dans l'obligation :

- ⇒ De régler le volume des télévisions chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique (ou d'utiliser des écouteurs), des sonneries de téléphone, réveil, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre 22h00 et 08h00 ;
- ⇒ D'éviter l'utilisation des sanitaires (bains, douches, chasses de wc,...) entre 23h00 et 06h00 ;
- ⇒ Lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de vinyle ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur. Le placement de carrelage dans le living et les chambres sont interdits. Le placement de parquet est autorisé à condition qu'un isolant acoustique soit posé, celui-ci devra assurer une chute de son d'au moins trente-trois décibels (voir PV d'assemblée de 2008 ;
- ⇒ D'éviter de trainer dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon inadéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels ;
- ⇒ De n'effectuer des travaux générateurs de bruit (démolition, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, ...), qu'uniquement en semaine entre 08h00 et 18h00 car les samedis, dimanches et jours fériés sont exclus ;
- ⇒ De ne pas déposer dans les locaux communs, conteneurs ou autres dédiés aux déchets, les débris, détritiques et autres encombrants occasionnés par ces travaux ou par des déménagements. Ils devront être évacués par le responsable des travaux ;
- ⇒ De respecter la tranquillité des parties communes (halls, dégagements, cages d'escaliers,...) dans lesquels tous jeux ou ébats enfantins sont interdits ;

Annexe 2 : Règlement des différends

En cas de litige entre copropriétaire et/ou occupants de la résidence concernant les parties communes ou le règlement d'ordre intérieur, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, celui-ci sera traité de la manière suivante :

- ⇒ Tous les occupants lésés doivent informer de la situation le ou les représentant(s) du conseil de copropriété ;
- ⇒ Avertir le syndic par écrit du grief subi, celui-ci enverra un rappel à l'ordre par écrit à l'occupant de l'appartement qu'il soit propriétaire ou occupant ainsi qu'une copie au copropriétaire ;
- ⇒ Si la situation persiste, le syndic enverra une lettre recommandée tant au propriétaire qu'au locataire (occupant) afin de remédier à la situation ;
- ⇒ Si la nuisance persistait, le syndic fera intervenir un avocat pour une mise en demeure ;
- ⇒ Si la situation persistait, l'avocat portera l'affaire devant la Justice de Paix de Namur.