

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 de l'Immeuble, à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale 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 immobilier en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties communes.

ENTRETIEN ET ASPECT DE L'IMMEUBLE

Article 2 - Harmonie.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'immeuble. L'entretien et la réparation de tels éléments privatifs sont exécutés suivant les mêmes règles d'application aux parties communes.

Auvents, volets, antennes et récepteurs, ne peuvent être placés qu'après décision de l'assemblée générale.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge, et autres objets quelconques troublant l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Pour une question de sécurité, 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.

Article 3 – Divers.

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

MODE D'OCCUPATION

Article 4 – Généralités.

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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**".

A l'usage de leur(s) lot(s), les occupants sont tenus de respecter les règles de prudence normale et toutes les prescriptions d'application en matière d'hygiène et de sécurité. Ils ne peuvent donc rien faire qui entraînerait un dérangement quelconque pour les autres occupants.

Sécurité

Il est formellement interdit de fermer à clé la porte d'accès de l'immeuble. Il en va de la sécurité de tous. C'est une sortie de secours qui doit pouvoir s'ouvrir de l'intérieure sans clé. L'accès depuis l'extérieur se fait au moyen des parlophones pour les visiteurs. Cet accès doit être maintenu possible à tout moment, les portes ne pouvant être verrouillées. L'accès aux services de secours, médecins, ... doit toujours être possible. En cas d'incendie, au cas où la cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée. A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

Aggravation de risque

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.

Tranquillité

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité et la sécurité de la résidence ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, 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 vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de wc) entre vingt-trois heures et six heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés sur les emplacements de parking. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée, les cages d'escalier et le parking.

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.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

L'inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux ou entretiens nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes et entretiens dans ses locaux privatifs.

Article 5 - Transmission des obligations.

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

Article 6 – 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 de la résidence et des voisins.

3° Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux qu'ils concluent, dans les quinze 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.

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 4 - Travaux ménagers.

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus, ni secoués, ni brossés dans aucune partie de l'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 est interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate.

Il n'est dès lors pas acceptable de faire des barbecues sur les terrasses même au rez-de-chaussée.

Article 8 – Animaux.

Les animaux domestiques sont autorisés à titre de simple tolérance. Néanmoins l'assemblée générale peut toujours à la majorité simple décider qu'un animal domestique doit être expulsé, si les autres occupants éprouvent de quelque façon un préjudice ou une nuisance sonore, olfactif ou autre. Les propriétaires d'animaux sont en tout cas tenus de remettre en état et/ou

dédommager le préjudice causé. Il est interdit d'avoir des animaux considérés comme « non domestiques » tels que serpents, araignées et animaux exotiques.

Article 9 – Emménagements – Déménagements.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire au moyen d'un lift pour tous les étages de l'immeuble excepté les rez-de-chaussée. Le syndic devra être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est interdit également de monter dans les escaliers avec des objets encombrants.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 10 - Emplacements de parking.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics. Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé. Sont interdits dans l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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 de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Article 11 - Accès au toit.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Article 12 - Matières dangereuses ou insalubres.

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 13 - Terrasses et balcons.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues 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, etc.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur (mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc.)
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme de ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 14 – Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Article 15 – Sanitaires.

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt. Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges. Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise de l'eau.

Article 16 – Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires, de faire de la publicité dans l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Seuls les panneaux à vendre et à louer peuvent y être apposés.

Décisions prises en assemblée générale

AG du 01-06-20216

Les rideaux des fenêtres seront de couleurs « neutres ».

AG du 25-09-2017

Le déneigement sera réalisé par les occupants

AG du 07-10-2021

Plage horaire du climatiseur : le climatiseur sera éteint de 22h à 8h et le dimanche