



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME

RESIDENCES AMBOISE - BEAUFORT - CHAMBERY

SIS AVENUE DE LA PLANTE N°s 46 - 47 et 47B

A 5000 NAMUR

SIEGE DE L'ASSOCIATION : AVENUE DE LA PLANTE 47B

A 5000 NAMUR

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

SOMMAIRE

	<u>articles n°s</u>
<u>I</u> Copropriété	1 à 4
<u>II</u> Entretien extérieur	5
<u>III</u> Aspect extérieur	6
<u>IV</u> Ordre intérieur	
A. Tranquillité	7
B. Sécurité	8 et 9
C. Animaux	10
D. Ascenseurs	11
E. Chauffage	12
F. Vide ordures	13
G. Déchets ménagers	14
H. Respect des voisins	15
<u>V</u> Garages	16
<u>VI</u> Concierges	17
<u>VII</u> Charges communes	18
<u>VIII</u> Administration de l'immeuble	
A. Assemblée générale	19
B. Syndic	20
C. Conseil de gérance	21
<u>IX</u> Actions en Justice	
A. Conflits externes	22
B. Conflits internes	23
C. Engagement des copropriétaires	24
<u>X</u> Acte sous seing privé	25

I - Copropriété

Article 1 :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit, qui pourra être modifié par l'Assemblée générale à la majorité des 3/4 des voix.

Les modifications figureront aux procès-verbaux des Assemblées générales.

Un registre dénommé «livre de gérance» contiendra le Règlement de copropriété de l'immeuble, le Règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées, ainsi que les procès-verbaux des Assemblées générales.

L'original sera déposé dans la loge de la conciergerie du siège de l'Association, 47B, avenue de La Plante, à NAMUR, où il pourra être consulté sur place.

Une copie du livre de gérance sera déposée chez le syndic qui doit assurer la mise à jour des deux exemplaires.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliénera devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Article 2 :

Les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du livre de gérance dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée par le Conseil de gérance, les baux pourraient être résiliés à la demande du syndic, aux frais du copropriétaire.

Article 3 :

Les garages, les caves, les greniers ou chambres mansardées ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

Ces locaux ne peuvent être occupés que par les copropriétaires ou leurs locataires.

Toutefois, si un garage n'est pas occupé ni par le copropriétaire, ni par le locataire de son appartement, le propriétaire, ayant l'intention de louer ce garage à une tierce personne n'habitant pas l'immeuble, cette location ne sera admise que si la porte intérieure de ce garage est condamnée.

Article 4 :

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

II - Entretien extérieur

Article 5 :

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis et garde-corps devront être faits suivant un plan établi par l'Assemblée générale et sous surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, en tenant compte des choix décidés en Assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa bonne tenue de soin et d'entretien.

III - Aspect extérieur

Article 6 :

Les copropriétaires et occupants ne peuvent placer dans les balcons, ni garde-manger ni linge ou autres objets. Le placement de tout objet est autorisé en façade postérieure, pour autant qu'il ne dépasse pas la hauteur du balcon.

Il est interdit, sauf autorisation du Conseil de gérance, de faire de la publicité sur les façades de l'immeuble ou de placer des inscriptions aux fenêtres, aux balcons ou à tout autre endroit visible de l'extérieur.

Il est permis de poser sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, une plaque, du modèle autorisé par l'Assemblée, indiquant le nom de l'occupant.

Dans l'entrée, chacun dispose d'une boîte-aux-lettres numérotée sur laquelle peut figurer le nom et la profession de son titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée.

IV - Ordre intérieur

A. Tranquillité

Article 7 :

Tous les occupants doivent habiter l'immeuble en «bon père de famille».

Ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou par leurs visiteurs.

Il ne peut être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, de poste de radio ou de télévision est autorisé mais il faut veiller à ce que le bruit ne puisse incommoder les voisins.

Le repos des habitants de l'immeuble ne peut être perturbé entre 22 h 00 et 07 h 00, par l'écoulement du bain, par la musique, T.V. et autres bruits.

Aucun moteur ne peut être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Tous les appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites.

Il ne peut être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que secouages de tapis, carpettes, literies, brossage d'habits, cirage de chaussures, etc.

Il ne peut être effectué des travaux bruyants d'aménagement dans les appartements du samedi midi au lundi matin à 07 h 00 et les jours fériés aux mêmes heures.

B. Sécurité

Article 8 :

Il est interdit de laisser sans surveillance continue une porte d'entrée ouverte ou entr'ouverte. Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, doivent être maintenus libres en tout temps.

Il est interdit de bloquer, sans raison valable, les minuteriers des communs. Si cela s'avérait nécessaire, il est obligatoire de les remettre dans leur position initiale dès que possible.

Les jeux d'enfants (ballons, patins à roulettes, etc...) sont interdits dans les parties communes telles que hall, entrée, escaliers, ascenseur, couloir. Les parents ou personnes qui ont la garde des enfants sont priés d'y veiller. Ils sont responsables des dégâts causés et leur responsabilité civile seule est engagée.

Article 9 :

Il est strictement défendu d'utiliser des tuyaux d'alimentation du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz : les tuyaux doivent être rigides et métalliques. Il est interdit d'utiliser du gaz en bonbonne.

Les dépôts de matière dangereuse, incommodes ou inflammables, sont interdits sauf ceux destinés à l'usage ménager.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées de chauffage individuel dont ils se servent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré.

C. Animaux

Article 10 :

Les petits animaux de compagnie détenus par les occupants sont tolérés. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée par décision du Conseil de gérance.

D. Ascenseurs

Article 11 :

L'usage des ascenseurs est réservé au transport des personnes.

Il y a lieu de suivre strictement les instructions et règlements affichés à l'intérieur des cabines.

Il est formellement interdit de jouer dans les ascenseurs ou de les bloquer volontairement.

E. Chauffage

Article 12 :

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Toutefois, une modification au système de chauffage devra être votée à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix.

F. Vide-ordures

Article 13 :

Par mesure d'hygiène et de propreté il est recommandé d'ensacher les déchets ménagers déposés dans le vide-ordures.

Il est interdit d'y jeter du verre, des mégots mal éteints, et des objets ou colis susceptibles de l'obstruer.

G. Déchets ménagers et autres, destinés au ramassage collectif

Article 14 :

Les déchets ménagers et autres doivent être emballés dans des sacs bien fermés.

Il est interdit de déposer ces sacs sur les balcons.

Il y a lieu de suivre les instructions de la ville en matière de triage.

H. Respect des voisins

Article 15 :

Tous les occupants de l'immeuble sont priés de prendre garde lors du nettoyage de l'appartement ou du lavage des vitres, que ni eau ni saletés ne tombent ou ne rejaillissent sur les balcons et terrasses des étages inférieurs, ni dans les jardinets du rez-de-chaussée.

V - Garages

Article 16 :

Dans les garages, il est interdit de garer des voitures fonctionnant au L.P.G.

VI - Concierges

Article 17 :

Un(e) concierge est spécialement affecté(e) au service des Résidences «Amboise» et «Beaufort»; et y a son logement; l'autre concierge est spécialement affecté(e) au service de la Résidence «Chambéry» et y a son logement.

Toutefois, en cas de nécessité, l'un(e) des deux concierges peut être appelé(e) au service des trois résidences. Le syndic les recrute, et les engage au mois, à la rémunération fixée par l'Assemblée générale.

Les concierges devront notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les passages, les escaliers communs, la cour, les trottoirs, les ascenseurs et tous les locaux communaux ;
2. évacuer les ordures ménagères et les matières recyclables selon les instructions de la ville ;
3. fermer les portes d'entrées à l'heure qui leur est indiquée ;
4. surveiller le chauffage central et la consommation du mazout ;
5. surveiller les entrées et sorties ;
6. en général, faire tout ce que le syndic leur commandera pour le service général de l'immeuble ;
7. en hiver : saler et déneiger les trottoirs, les escaliers et passages extérieurs selon les nécessités.

En ce qui concerne la surveillance du chauffage, le syndic établit si nécessaire un roulement entre les deux concierges.

Les concierges sont logé(e)s, éclairé(e)s et chauffé(e)s aux frais de la copropriété. Toutefois, la consommation d'électricité est fixée à maximum 1.300 Kwh / l'année par conciergerie.

Les concierges n'ont d'ordre à recevoir que du syndic.

Les concierges peuvent être congédié(e)s par le syndic sur proposition du Conseil de gérance.

Sauf accord de l'Assemblée générale, les concierges ne peuvent pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

VII - Charges communes

Article 18 :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au Règlement de copropriété de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

La répartition proportionnelle des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord des 4/5 des voix de l'Assemblée générale.

La participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous conformément aux prescriptions de l'article 38 du Règlement de copropriété.

L'Assemblée générale fixe le montant de la provision qui doit être versée au syndic pour faire face aux dépenses communes. Cette provision constitue le « fonds de roulement ».

L'Assemblée générale fixe annuellement la provision à verser pour la constitution du « fonds de réserve » qui servira ultérieurement au paiement d'importantes réparations qui deviendraient nécessaires. L'Assemblée générale fixe l'utilisation et le placement de ce fonds en attendant son utilisation.

VIII - Administration de l'immeuble

A. Assemblée générale

Article 19 :

Selon l'article 18 du règlement de copropriété les convocations aux Assemblées générales sont faites dans les formes et délais prescrits par l'Assemblée générale à la majorité absolue des voix. Les convocations sont envoyées à chaque copropriétaire entre 30 et 20 jours avant la date fixée pour cette réunion. A la convocation à l'Assemblée générale statutaire sont joints les comptes annuels de l'exercice écoulé.

Les convocations parviennent valablement aux copropriétaires :

- soit par remise aux intéressés contre décharge datée et signée par ceux-ci ;
- soit par envoi postal recommandé.

Toutefois, l'Assemblée générale peut décider à la majorité absolue des voix que les convocations soient faites par simple lettre non recommandée à la poste. Dans ce cas le copropriétaire devra renvoyer au syndic dans les 8 jours, l'accusé de réception inclus dans l'envoi. L'accusé de réception peut être déposé dans la boîte aux lettres de la gérance à la résidence Amboise. Sans réponse dans les délais, un nouvel envoi sera effectué, par lettre commandée aux frais du copropriétaire concerné.

B. Syndic.

Article 20 :

Les articles 30 à 34 du règlement de copropriété reprennent les dispositions contenues dans la loi.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble et fait exécuter les travaux urgents à concurrence de 200.000 frs (indexé) Il a la charge de veiller au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central et de tous autres appareillages communs. Il dirige les concierges, leur donne les ordres nécessaires, et accorde leurs congés.

Le syndic assiste aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative et en dresse le procès-verbal.

C. Conseil de gérance.

Article 21 :

Le Conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs nommés à chaque Assemblée générale statutaire annuelle. Leurs mandats sont renouvelables. Ils peuvent s'adjoindre des techniciens avec voix consultatives.

Le Conseil de gérance a mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'Assemblée générale de sa mission, et formuler ses propositions.

Il donne un avis conforme pour toutes les dépenses importantes et non urgentes à engager par le syndic.

Le Conseil de gérance est chargé de surveiller la bonne exécution des travaux concernant les parties communes.

Il peut décider de faire exécuter des travaux indispensables et non urgents. Il veille à ce que les prescriptions du Règlement d'ordre intérieur soient respectées.

Le Conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents : les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

IX - Des actions en Justice

A. Conflits externes

Article 22 :

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au Conseil de gérance et éventuellement à l'Assemblée générale la plus proche, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

Pour le même motif, en cas d'urgence, le syndic doit prendre toutes mesures conservatoires y compris en justice.

B. Conflits internes

Article 23 :

A. En cas de désaccord ou de difficultés entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic au sujet du règlement de copropriété, le litige sera porté devant le Conseil de gérance en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera dressé procès-verbal dont la teneur sera portée à l'appréciation des copropriétaires lors de la plus prochaine Assemblée générale ; si le désaccord subsiste encore, recours sera exercé auprès du Juge compétent à la requête de la partie la plus diligente.

B. En cas de défaut non paiement des charges par un copropriétaire, le syndic prendra l'avis du Conseil de gérance.

Celui-ci pourra éventuellement provoquer une réunion de conciliation avec le défaillant, en vue de proposer une solution acceptable pour les deux parties.

Si le défaillant ne respecte pas les conditions proposées, le syndic pourra l'assigner et recourir à toutes les voies de droit pour récupérer la créance.

Le syndic a pour cela un mandat contractuel et irrévocable.

A la requête du syndic, le Juge compétent pourra, selon le cas, autoriser :

1. la saisie de biens meubles et immeubles ;
2. l'encaissement des loyers dus par un locataire éventuel ;
3. l'introduction d'une saisie-arrêt auprès du Notaire, en cas de transmission de la propriété du lot du défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts judiciaires au taux légal majoré de 2 % l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

C. Engagement des copropriétaires

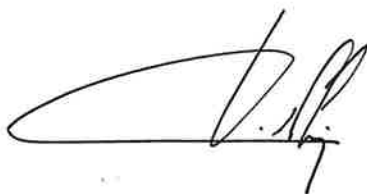
Article 24 :

Durant la carence du défaillant, le syndic pourra réclamer aux autres copropriétaires, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de l'administration et à la bonne marche des services communs. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord à la mise en application des susdites dispositions.

X - Acte sous seing privé

Article 25 :

Ce règlement d'ordre intérieur a été approuvé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, par l'Assemblée générale extraordinaire du 04/05/2005.



Entregistré à Namur 1

Le quatorze février deux mille deux
Vol. 6192 F. 49 Case 13 quai des Volés (s) 1300 (s)
Reçu la somme de Vingt-cinq EUROS (25€)

L'inspecteur Principal, M.



G. VERLAINE

