

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI)

Article 1.- Définition, fondements et régime juridique

L'adoption du ROI et ses éventuelles modifications relèvent de l'assemblée générale ordinaire, vote à la majorité absolue.

Outre sa définition, la loi arrête les conditions :

- de sa rédaction sur la forme et le fond ;
- de sa publicité ;
- de l'accès à celui-ci, en ce compris le lieu, le délai de coordination, s'il est amendé et les conditions financières de sa consultation ;
- de sa conservation et en particulier, l'exigence d'un registre tenu à jour ;
- de son opposabilité aux tiers ;
- du recours ouvert aux occupants à l'encontre de celui-ci et corrélativement, établit une obligation d'information à charge des copropriétaires en cas de mise en location ou en occupation au bénéfice de tiers.

Article 2.- Diffusion – Opposabilité

Chaque copropriétaire veille sans délai et au plus tard, lors de la conclusion de tout contrat d'occupation (bail, ...) relatif à son ou ses lots, à communiquer par écrit ou par voie électronique une version mise à jour du règlement d'ordre intérieur ; il porte mention de cette communication dans tout contrat écrit et veille à subroger l'occupant dans les droits et obligations qui en découlent.

Article 3.- Tranquillité – Sécurité – Règles de base

Les propriétaires et occupants des lots privatifs veillent à la tranquillité du Parc résidentiel, notamment en atténuant autant que possible les **bruits et autres formes de nuisance**.

Dans ce contexte, ils s'attèlent à atténuer les bruits et, en tout état de cause, à éviter tout son audible à l'extérieur de leur lot entre *vingt-deux heures et six heures*. Ils veillent notamment à régler le volume des appareils électroniques ou mécaniques et en général, de tout appareil susceptible de faire du bruit (télévisions, téléphones, ordinateurs, instruments de musique, ...), en ce compris leurs sonneries, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins pendant cette tranche horaire. L'assemblée générale peut cependant voter une dérogation pour l'organisation d'activités récréatives, en journées ou soirées, à la maison communautaire ROLYWOOD, allée du Fraity.

Les **travaux générateurs de nuisances sonores** et autres (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, etcetera ...) doivent être effectués en semaine (dimanches exclus) entre huit et dix-neuf heures. Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers. Tout entrepreneur est, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, tenu de les évacuer sans délai.

Tout propriétaire ou occupant d'un lot privatif veille à ne **pas 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 nettoyage de meubles ou ustensiles.

Le syndic est habilité à prendre toutes mesures visant à favoriser la **sécurité** à l'intérieur du Site ; il intervient d'office ou fait intervenir d'office, lorsqu'il existe une menace pour la copropriété ou un lot privatif, par exemple, en cas de risque de chute (arbre, poteau, ...). En pareil cas, si le danger peut être imputé à un ou plusieurs lots en particulier, seuls les copropriétaires concernés supportent la charge de cette intervention et de ses suites.

Le syndic veille à la mise en place d'une signalétique à l'intérieur du site ; l'usage de véhicules motorisés peut être interdit ou contingenté à l'intérieur du site par décision de l'assemblée générale. La vitesse dans le Domaine est limitée à 25 Km/h.

Les voies d'accès internes aux Sites ne peuvent être obstruées de quelque manière que ce soit, notamment par des entreposages ou des arrêts intempestifs ou encore, par la végétation environnante.

Toute forme de commerce ou d'activité lucrative est interdite dans le Domaine, de même que toute manifestation philosophique, politique, syndicale ou autre.

Les animaux domestiques sont autorisés, sauf réputés dangereux.

Un certificat antirabique est obligatoire.

Les propriétaires sont obligés de tenir leur chien en laisse hors parcelle privative.

Toute parcelle occupée devra être clôturée : les fils barbelés sont interdits.

Il est strictement interdit d'allumer du feu dans le domaine.

Sont formellement interdits sur les parcelles : les vieux véhicules désaffectés ou transformés en logement ou abri de jardin, les vieux camions, les dépôts de ferrailles ou de toute nature ; les caravanes désaffectées doivent être enlevées.

Il est interdit de déboiser : tout abattage doit faire l'objet d'un permis d'abattage délivré par le service urbanisme communal.

Les propriétaires sont tenus de dégager, au moins une fois l'an, les routes de tous branchages pouvant constituer un danger pour la circulation.

Par sécurité, les arbres atteints par le scolyte, les arbres morts, seront abattus.

De même, les propriétaires sont tenus de couper annuellement les chardons et orties avant que ces plantes soient en fleurs.

S'il est constaté qu'une parcelle n'est pas entretenue, le propriétaire recevra un courrier recommandé indiquant le prix de l'entretien : à défaut d'exécuter celui-ci dans un délai raisonnable de deux mois, l'ASBL fera faire l'entretien par un professionnel, au prix indiqué, en répercutant le coût au propriétaire en défaut d'entretien.

Chaque propriétaire est tenu de souscrire à titre personnel une assurance incendie pour sa résidence et une assurance RC (responsabilité civile) vis-à-vis des tiers.

L'installation d'une cuve de gaz propane est autorisée dans le respect de la législation en la matière.

La chasse et la tenderie sont strictement interdites dans le Domaine, comme l'utilisation d'arme à feu.

Il est déconseillé de nourrir les sangliers pouvant être présents dans le domaine.

Article 4.- Déchets ménagers

Il est interdit de jeter des déchets ou d'abandonner des encombrants à l'intérieur du Site, en ce compris dans les jardins de lots privatifs. Les déchets ménagers doivent en outre être évacués de façon hebdomadaire dans le respect des lois et règlements.

Il est interdit de jeter des détritiques, des ordures et déchets de toutes sortes, dans le domaine, à quelque endroit que ce soit : pour la récolte des verres, des bulles sont prévues à l'adresse 113 bis allée des Aubépines.

Tant qu'il n'existe pas de local dédié à leur entreposage, les déchets ne peuvent être portés à route qu'au jour de leur enlèvement.

Article 5.- Provision pour eau/électricité

Le syndic calcule une provision mensuelle par rapport aux consommations de l'année précédente. Tout copropriétaire estimant que sa consommation change, peut en référer au syndic et faire recalculer sa provision. La provision doit être payée le 5 de chaque mois.

Article 6.- Relevé de compteurs eau/électricité – Décomptes

Un relevé de compteur eau/électricité est fait par le copropriétaire à la date fixée par le syndic. Ce relevé annuel a lieu en juillet pour faciliter le travail au niveau des caniveaux d'eau (gel en hiver, inondation en automne et au printemps).
Un contrôle peut avoir lieu sur demande du syndic.

Article 7.- Calcul de prix du kWh et du m³ d'eau

Le calcul du prix du kWh est fait comme suit :

Total des factures du fournisseur, sur la période, divisé par le nombre de kWh ou m³ rétrocedés aux copropriétaires sur la même période. Il peut être tenu compte d'une déduction pour consommation des infrastructures (parcelle technique, salle d'eau, etcetera)

Article 8.- Restriction eau/électricité

Hors de la période hivernale (voir législation à ce sujet), des restrictions pourront être appliquées (voir article 14 contentieux) : pareille mesure fera l'objet d'une demande en justice pour application.

Article 9.- Raccordement eau/électricité

Tout nouveau copropriétaire est tenu, lors de son installation dans le domaine, de demander le raccordement de sa parcelle à l'eau et l'électricité.

Si la parcelle est déjà équipée, le raccordement peut se faire directement moyennant une prise en charge de 150 € pour frais administratifs.

Si la parcelle n'est pas équipée de compteurs eau/électricité, le raccordement est de 1.240 €, payables anticipativement.

Les occupants (propriétaires ou locataires) ne peuvent réclamer aucune indemnité pour les interruptions de service résultant de quelque cause que ce soit, ni pour un manque de débit ou de pression dans la distribution d'eau.

Le branchement électricité du coffret à la résidence doit se faire en câble normalisé de 16 mm² mono ou triphasé, ceci dans le respect du RGIE (règlement général des installations électriques).

La terre est à installer à chaque résidence, elle n'est pas distribuée.

Le branchement d'eau privatif se fait en tuyau de socarex ¾ " renforcé.

Les branchements depuis le compteur d'eau ou d'électricité, jusqu'à l'installation privative, sont considérés comme privatifs et à la seule charge des propriétaires.

L'ASBL se dégage de toute responsabilité résultant de tout accident pouvant survenir aux personnes non autorisées qui pénètrent dans la cabine haute tension ou qui accèdent aux coffrets électriques par effraction.

L'ASBL achète l'électricité haute tension, à un fournisseur (actuellement LUMINUS – contrat 2022-2024).

L'ASBL est propriétaire d'une cabine transformant la haute tension en tension moyenne 380 V avec neutre, alimentant le réseau de distribution intérieur.

L'ASBL n'est pas producteur d'électricité et a seulement une autorisation de distribuer celle-ci dans le domaine : ceci explique pourquoi l'énergie électrique est comptabilisée sous forme de « rétrocession » et non de facture.

Chaque parcelle est équipée d'un coffret polyester à rue comprenant deux comptages répertoriés G et D, correspondant à la parcelle Gauche et Droite (quand on est face au coffret). Ledit coffret est équipé, par parcelle, d'un décompteur, comptabilisant les kWh consommés, plus un différentiel et un disjoncteur servant de protection électrique.

Le bas du coffret comprend un jeu de barres servant de bouclage pour le câble principal assurant la distribution du courant dans le Domaine.

Le compteur ou décompteur est propriété de chaque propriétaire.

Ce dernier est tenu de relever son décompte à chaque appel émanant du syndic.
A défaut de transmettre son relevé d'index électrique, le propriétaire se verra infliger un forfait de consommation, soit équivalent aux consommations de l'exercice précédent soit à un minimum de 500 kWh/mois : le forfait retenu sera le montant le plus élevé des deux.
Les consommations suivantes ne sont comptées qu'après avoir atteint le forfait appliqué.
L'ASBL achète l'eau via l'Intercommunale INASEP et la stocke dans une cuve tampon de 60.000 litres, sous pression de 16 bars.
Chaque parcelle est équipée d'un caniveau béton abritant un comptage d'eau et une vanne d'arrêt.
Chaque propriétaire est tenu de relever son compteur à chaque appel émanant du syndic.
A défaut de transmettre son relevé d'index eau, le propriétaire se verra infliger un forfait de consommation, soit équivalent aux consommations de l'exercice précédent soit à un minimum de 30 m³/mois : le forfait retenu sera le montant le plus élevé des deux.
Les consommations suivantes ne sont comptées qu'après avoir atteint le forfait appliqué.
Les propriétaires sont tenus de protéger les conduites et compteurs du gel.

Article 10.- Réception de l'installation électrique

Il est rappelé à chaque copropriétaire que son immeuble doit faire l'objet d'un contrôle de l'installation électrique tous les 25 ans : chaque copropriétaire est donc susceptible de pouvoir montrer un PV de contrôle d'un organe agréé datant de moins de 25 ans.

Article 11.- Panneaux photovoltaïques – Bornes de charge

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée dans le Domaine, sans renvoi sur le réseau interne d'électricité. Les installations doivent être autonomes.

Une borne de charge pour voiture électrique peut être posée au domicile du copropriétaire possédant une installation photovoltaïque autonome.

Il est possible à l'AG des copropriétaires de prévoir l'installation de bornes communes.

L'injection d'électricité est interdite dans le réseau interne électrique du Domaine, celui-ci n'étant pas prévu à cet effet.

Les installations photovoltaïques ne sont autorisées que si elles sont autonomes, c'est-à-dire avec batteries permettant de réguler la consommation.

Les installations existantes, raccordées au réseau intérieur, sont illégales.

Ceci a été signifié à tous les propriétaires de telles installations dès la fin 2022 et une réunion d'information a eu lieu en janvier 2023.

L'ASBL existante en 2023 a déposé au GRD (gestionnaire du réseau de distribution) ORES un dossier de régularisation portant sur un ensemble d'installations existantes et à réaliser dans les 3 à 5 ans.

Certains propriétaires d'installations photovoltaïques n'ont pas jugé utile de donner à l'ASBL le détail de leurs installations : celles-ci n'ont pas pu être reprises au dossier de régularisation, de la seule volonté et donc de la seule responsabilité de leurs propriétaires, et cela malgré deux rappels par voie recommandée.

Ces propriétaires ont pris sciemment le risque de se voir isolés du réseau interne de distribution électrique.

Article 12.- Antennes GSM – Fibre optique

Dans la parcelle technique, au 113bis allée des Aubépines, se trouve un pylone avec deux antennes GSM. Celles-ci appartiennent à PROXIMUS et ORANGE, lesquelles louent l'emplacement. Le revenu dégagé par cette location est intégré aux comptes annuels.

Article 13.- SEI (Système d'épuration individuel)

Toute construction érigée après le 16/09/1998 doit obligatoirement être pourvue d'un SEI (système d'épuration individuel).
Aucun écoulement d'eau usée ne sera toléré en surface.

Article 14.- Contentieux

En cas de dette importante concernant les rétrocessions d'eau et d'électricité, l'ASBL pourra demander en justice la limitation de débit à 150 litres/ heure en eau et la limitation de l'intensité du courant électrique à 10 ampères.

Lorsque la créance est honorée, ou lorsque la justice le requiert, la limitation peut être supprimée : la remise en service normale se fait moyennant indemnisation forfaitaire de 250 € pour l'eau et 250 € pour l'électricité.

Un copropriétaire, en contentieux, et propriétaire d'une parcelle nue, pourrait se voir refuser le raccordement aux impétrants.

En cas de décès d'un propriétaire, les héritiers, ayant droits et ayant cause sont solidairement responsables des obligations contractées par le défunt.