

RESIDENCE LA LHOMME

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(Approuvé lors de l'ag du 17-02-2016)

Article 1. - Définition

Il est arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3. - Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- 1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
- 2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4. - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de

l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Article 5. - Tranquillité

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir 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 fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

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

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 water-closet) entre 23h et 6h ;
 - 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 des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.
- Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, radlage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre 8h et 20h, le samedi entre 10h et 18h, dimanches et jours fériés exclus. Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

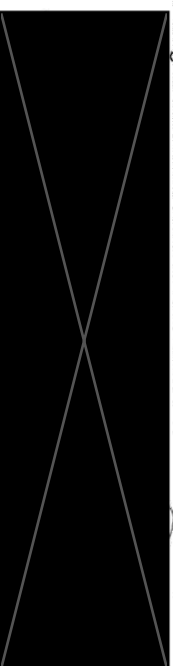
Article 6. - Ordures ménagères

Les déchets ménagers doivent être placés dans des sacs de la commune de Rochefort. La collecte des déchets ménagers (sacs jaunes) et des déchets organiques (sacs blancs) se déroulera le VENDREDI (chaque semaine), celle des papiers et cartons se déroulera le JEUDI (une fois toutes les 4 semaines) et celle des PMc se déroulera le LUNDI (une fois tous les 15 jours). Le calendrier des collectes de déchets de la commune de Rochefort est disponible sur le site <http://www.rochefort.be/vivre/environnement/gestion-des-dechets/calendrier-des-ramassages>.

Les déchets, ... seront sortis uniquement entre 20h00 la veille et 7h00 le jour de la collecte et déposés en bordure de voirie, bien visibles, devant l'immeuble.

Il y a lieu d'éviter qu'ils gênent la circulation ou qu'ils se dispersent.

Il y a lieu de trier les emballages : les déchets d'emballages recyclables (PMc, papiers, cartons et verre) et les déchets dangereux doivent être amenés au parc à conteneurs pour rejoindre leur filière de valorisation.



Article 7. – Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder des animaux. Les animaux ne pourront cependant pas être laissés en liberté et devront toujours être tenus en laisse. Les occupants s'interdisent de laisser utiliser le parc, les jardins et les abords pour les besoins naturels de leurs animaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme forfaitaire de 50€ en sus d'une somme de 2€, à titre de dommages intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire, et ce conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 17/02/2016. Ce montant sera versé au fonds de réserve dans les 15 jours de la demande du syndic, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Article 8. - Interdictions

Il est interdit :

- 1/. De se servir des halls ou de la courrette comme débarras et d'y entreposer toutes sortes d'objets comme les motos, vélos, voitures d'enfants, jouets, ... et marchandises périssables.
 - 2/. D'introduire dans la copropriété des matières dangereuses, gaz, etc... insalubres ou malodorantes, d'utiliser les caves comme dépôt de produits volatiles ou inflammables et d'y stocker des combustibles.
 - 3/. De laisser divaguer les animaux, tels que chiens et autres. Dans l'enceinte de la copropriété, ils ne sont tolérés que tenus en laisse.
 - 4/. De garder dans les appartements des animaux bruyants et par conséquent non compatibles avec la vie en immeuble à appartements.
 - 5/. De laisser des enfants jouer dans les parties communes, escaliers, entrées, caves et parkings. Les antennes sont interdites.
 - 6/. De fumer dans les parties communes.
- Les antennes et les enseignes sont interdites.

Article 9. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet 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 d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

Au cas où une 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.

c) Locaux vide-ordures

Il est demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) 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.

L'ensemble du règlement de copropriété s'applique également aux locataires auxquels les propriétés doivent obligatoirement remettre deux exemplaires à signer « Lu et approuvé ». Un de ces exemplaires sera transmis au syndic par les soins du bailleur.

Les propriétaires qui n'observeront pas les interdictions édictées par le présent règlement supporteront les frais que leur négligence aura provoquée en plus d'une amende fixée à 50€ à verser sur le compte épargne de la copropriété et qui sera affecté en fonds de réserve, ceci pour le cas où le présent règlement ne prévoit pas déjà une sanction spéciale pour tel ou tel cas. Le mauvais payeur supportera seul tous les frais de recouvrement de son ou ses amende(s) impayé(s).