REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Mise à jour au 1 janvier 2021

Résidence FOCH

Rue de la Station
Rue Maréchal Foch

4430 ANS

1 DISPOSITIONS GENERALES :

Article 1

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe.

Article 2

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien. Le nouvel occupant sera censé connaître ce règlement par le seul fait se son occupation ou de son acquisition.

2 OCCUPATION DES BIENS PRIVES :

Article 3

Les appartements et studios ne peuvent être occupés que par des personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci honnêtement, décemment et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Article 4

Le problème du bruit est toujours très délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leur inconvénient.

Article 5

Les copropriétaires et / ou les locataires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble qu'ils occupent ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Article 6

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment les appareils radio et de télévision, est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants, et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

Article 7

- Ne claquez pas les portes.
- Réduisez la puissance de votre téléviseur et de votre radio.
- Evitez l'emploi des robinets et ne prenez pas de bain au milieu de la nuit.
- Ne vous interpellez pas à voix haute dans les escaliers ou les halls.
- Ne conservez pas des chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements.
- Ne faites pas des travaux et ne déplacez pas des meubles et objets lourds la nuit ou la soirée.
- Evitez les jeux bruyants des enfants.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

Article 8

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Article 9

Il est conseillé aux occupants de placer des humidificateurs sur leurs radiateurs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et parquets, dû à l'assèchement de l'air.

3 INTERDICTIONS MAJEURES :

Article 10

L'emploi de gaz butane ou autres est strictement défendu dans l'immeuble, que ce soit pour les besoins ménagers, le chauffage d'appoint ou toute autre utilisation. Seuls les appareils électriques sont admis à ce sujet.

Article 11

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses inflammables, insalubres et incommodes.

Article 12

Les jeux sont interdits dans les halls d'entrée, les paliers d'étages et parkings couverts pour autos. Pour ces garages, l'accès est formellement interdit aux enfants non accompagnés d'adultes.

Article 13

Il est défendu de se servir de produits corrosifs dans les conduites aux fins de débouchage.

4 ASPECT et HARMONIE :

Article 14

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'ensemble intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci sont passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyée par le syndic, d'une amende de 40 € par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Article 15

Après payement intégral par le défaillant, remise totale ou partielle de l'amende pourra lui être accordée, sur requête motivée, par le conseil de gérance.

Article 16

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linge ou tout autre objet quelconque, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé aux articles 20 et 21 ainsi qu'à l'acte de base. Les antennes paraboliques sont strictement interdites.

Article 17

Les rideaux posés aux fenêtres seront obligatoirement d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, type tergal plein jour, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type conforme aux décisions prises à ce sujet par le conseil de copropriété.

Article 18

Jouets, journaux et périodiques ne peuvent pas être empilés sur les tablettes des fenêtres visibles de l'extérieur, ainsi qu'au dessus des boîtes aux lettres.

Sur les sonnettes, boîte aux lettres et dans les cages d'escalier, on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le conseil de copropriété.

Article 19

Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés.

5 PUBLICITE :

Article 20

Le conseil de copropriété devra être consulté préalablement au placement de toute publicité et marquer son accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci. Il aura notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la

publicité, de proscrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où elle pourra être faite.

Article 21

Son avis devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur, à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants.

6 ANIMAUX :

Article 22

L'existence dans l'immeuble, et plus précisément dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, ...etc.) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.
Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.
Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

7 POUBELLES :

Article 23

Les vide - poubelles ont été condamnés par décision de l'assemblée générale des copropriétaires par mesure d'hygiène.
Une décision communale impose de trier ses déchets, l'ensemble des occupants de l'immeuble se conformera à ces instructions.

Article 24

Depuis le 1 janvier 2021, la commune est affiliée à INTRADEL pour l'enlèvement des déchets ménagers via des conteneurs.
Les locaux poubelles ne sont dès lors plus affectés aux poubelles et sont momentanément fermés.
L'usage de ces locaux appartenant à la copropriété pourraient être dévolus à d'autres fins par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 25

Chaque appartement a reçu un **conteneur vert** affecté aux déchets organiques ainsi qu'un **badge blanc** permettant de déposer vos déchets résiduels dans un conteneur enterré à côté des bulles à verres situés rue Maréchal Foch. Ceux-ci appartiennent à l'appartement. Pour tout changement d'occupant, le propriétaire doit avertir INTRADEL via un document spécifique proposé sur leur site web.

8 EMMENAGEMENTS / DEMENAGEMENTS :

Article 26

A l'occasion de chaque emménagement, il sera versé contre reçu, par l'occupant entrant une indemnité de 2x25 €, laquelle sera versée au fonds de réserve de la copropriété.
Cette indemnité compensera les usures inévitables en pareilles occasions et impossibles à constater.
Tout dégâts restent évidemment à la charge de l'occupant intéressé.
L'emploi de la plate-forme élévatrice est obligatoire.

Article 27

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements et déménagements.

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Les emménagements et déménagements sont interdits les dimanches et jours fériés. Une amende de 125 € est prévue en cas de non respect de l'interdiction.

9 ABSENCES :

Article 28

De manière à permettre d'accéder à son appartement en cas de danger d'incendie, d'accident des eaux ou de réparations urgentes, pendant son absence, chaque occupant **pourra** remettre contre reçu, au conseil de copropriété, une enveloppe scellée contenant une clef de son appartement pour autant que sa responsabilité ne soit engagée en aucun cas.
Cette enveloppe sera placée dans un coffre dont seuls le conseil de copropriété et le syndic pourront y accéder.

10 ASCENSEURS :

Article 29

L'usage des ascenseurs est formellement interdit aux enfants de moins de 12 ans, non accompagnés.
Prière de respecter parois et sol (aucune destruction, aucune saleté, surtout des animaux).
Les toits, cabines de machinerie des ascenseurs, les chaufferies, les ''étages techniques'' ne sont accessibles qu'aux personnes qui ont une mission à y remplir.

Article 30

Les conseils et les normes du constructeur devront être scrupuleusement respectés.

Article 31

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Article 32

Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
Les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs.
En cas de négligences répétées, l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants.

Article 33

L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le conseil de copropriété ou le syndic, ou éventuellement les services compétents (voir n° d'appel en cas d'urgence dans la cabine).

11 PARTIES COMMUNES :

Article 34

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.
Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, les sas et les paliers, devront être maintenus libres en tout temps.
Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits et meubles, cirage des chaussures, ...etc.
La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

Article 35 Garages

Les parties communes, l'entrée, la rampe d'accès et les aires de manœuvre des véhicules, devront être maintenue libres en tout temps.
L'accès des véhicules au gaz LPG y est strictement interdit.

Article 36

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité.
Ils veilleront, à leurs risques et périls, à éviter les vols et la détérioration intérieure du garage collectif.
Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, tout objet, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.
L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Article 37

Les emplacements ne pourront, en principe, être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station-wagon) à l'exclusion des camions et véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion aussi de tous garages publics. Ils ne pourront servir d'entrepôts, dépôts de marchandises, ateliers, etc... sauf les réserves rattachées à certains garages.

Le dépôt de vélos, scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.
Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.
L'accès au parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans cette partie du complexe.
L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le conseil de copropriété ; le nettoyage de véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes d'accès et aires de manœuvres.

12 AMENDES :

Article 38

Toute infraction au présent règlement sera passible conventionnellement d'une amende de 13 €.
Cette astreinte sera récupérable par le syndic (sur décision du conseil de copropriété), soit immédiatement auprès du contrevenant, soit par retenue sur ses garanties déposées, soit en l'imputant sur ses redevances de charges vis-à-vis de la copropriété.
Ceci sans préjudice pour la copropriété dans le cas où le contrevenant défaillant est simple locataire, de récupérer l'astreinte auprès du copropriétaire intéressé.

13 AVENANTS :

Article 39

Sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, des avenants viendront s'ajouter à ce règlement, dès que l'utilité s'en fera sentir.
Ces avenants devront dès leur mise en application, être respectés dans leur entièreté par tout copropriétaire et / ou occupant de la résidence, au même titre que le présent règlement.

14 CONCLUSION :

Pour la satisfaction, le bien-être de chacun et la fierté d'habiter un bel immeuble, ne le détruisez pas, au contraire, toute suggestion d'amélioration seront reçues avec joie et soumises au conseil de gérance.

Les responsables nommés par les copropriétaires sont chargés de l'application de toutes les mesures qui précèdent. Ils ne doivent pas seulement réprimander ou sanctionner, mais surtout conseiller et aider à l'application du présent règlement.

Que chaque propriétaire, chaque locataire, contribuent à la bonne gestion en observant volontairement le règlement ou en faisant comprendre à chacun, surtout aux enfants et propriétaires d'animaux, combien on serait fier d'avoir une résidence modèle.