Résidence "**LES QUATRE SAISONS**"
Route de Gembloux, 13
5310 EGHEZEE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Préséance des documents.

a) Le règlement de copropriété établi en même temps que l'acte de base
b) Le présent règlement d'ordre intérieur qui n'a pour but, tout en respectant le document repris au a) ci-dessus, que d'établir les règles permettant une vie harmonieuse entre tous les occupants de l'immeuble.

Le présent règlement s'impose aux copropriétaires et à leurs ayants-droit, usagers et tout autre occupant de l'immeuble.
En cas de cession et ou de location d'un lot, le cédant ou le bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou locataire.
Le présent règlement peut uniquement être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

ASPECT – TRANQUILLITE

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenus libre en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisons immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris terrasses et balcons.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée de gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants.

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 conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garages 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 d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

MODE D'OCCUPATION

a) Généralités

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucune moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui des leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées dans le paragraphe aspect – tranquillité, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manières à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement ou à l'exercice d'une profession libérale. L'exploitation d'un commerce est interdite en toute hypothèse.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et halls d'entrée.

Les bruits résultants de la marche des occupants dans les appartements, du déplacement de chaises, de la fermeture des portes, du jeu des enfants etc... doivent être atténués dans toute la mesure du possible, notamment par le port de pantoufles le soir, la pose de patins aux pieds des chaises et autres meubles déplaçables et si nécessaire au chambranle des portes.

b) Transmission des obligations

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

c) Publicité

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

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

INTERDICTIONS

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quart des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnant lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter des transports.

ENTRETIEN ET ASPECT

Si les occupants veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par l'assemblée générale
2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par l'assemblée générale
3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par l'assemblée générale du côté extérieur
4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

SERVITUDES RELATIVES A DES TRAVAUX

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et autres corps de métier, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant la commune d'Eghezée, dont le nom et l'adresse et si possible le numéro de téléphone doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

LITIGE

En cas de litige survenant entre copropriétaire et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le gérant constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du gérant, le litige subsiste, il sera porté le cas échéant devant le conseil de gérance et si besoins en est devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétant.