

RÉSIDENCE « CHARLEMAGNE I, II, III ET IV »
Place Rongvaux 7 et Rue des Combattants 15 à 4300 Waremme

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Voir Acte de Base, règlement général de Copropriété, Titre II, Chapitre 1 à 5 ou Articles 54 à 67, pages 25 à 33).

La vie quotidienne de l'immeuble est régie par un règlement d'ordre intérieur.

Celui-ci contient les règles élémentaires de savoir-vivre à respecter afin de garantir une existence harmonieuse à chacun et afin d'assurer la bonne gestion qui assure à chacun le calcul équitable de ses charges.

Ce règlement doit être en possession de chaque occupant de l'immeuble ainsi que de chaque propriétaire non occupant.

La vie en communauté exige de chacun le respect des règles ci-dessous. Leur non-respect entraînera l'application des pénalités qui y sont détaillées.

TABLE DES MATIÈRES

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES (ARTICLE 54).....	2
2 OCCUPATION DES ENTITÉS RÉSIDENTIELLES	2
2.01 OCCUPATION DES BIENS PRIVÉS (ARTICLE 55).....	2
2.02 ASPECT EXTÉRIEUR – HARMONIE DE L'IMMEUBLE (ARTICLE 56)	3
2.03 PUBLICITÉ (ARTICLE 57).....	3
2.04 ANIMAUX (ARTICLE 58)	4
2.05 USAGE DES APPAREILS COMMUNS (ARTICLE 59)	4
2.05 DÉMÉNAGEMENTS / EMMÉNAGEMENTS (ARTICLE 60).....	4
2.06 CHARGES ADMINISTRATIVES (ARTICLE 61)	4
2.07 ASCENSEUR (ARTICLE 62)	4
2.08 UTILISATION DES PARTIES COMMUNES (ARTICLE 63)	4
2.09 GESTION DES IMMONDICES.....	5
3 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENTITÉ « GARAGES » - RÈGLES D'UTILISATION (ARTICLE 64).....	5
4 RECOMMANDATIONS DIVERSES.....	6
5 LOCATION	6
5.01 BAUX (ARTICLE 66).....	6
5.02 STIPULATIONS	6
5.03 ASSURANCES.....	7
5.04 MANDAT	7
5.05 RÉSILIATION.....	7
5.06 DROIT DE PRÉFÉRENCE (ARTICLE 67)	7
6 PÉNALITÉS ET/OU SANCTIONS	7

*

*

*

RÉSIDENCE « CHARLEMAGNE I, II, III ET IV »

Place Rongvaux 7 et Rue des Combattants 15 à 4300 Waremme

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple.

Toutefois les articles 54, 55, 56, 57, 58 et 63 ne pourront être modifiés que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe ou de l'entité spécialement ou exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) doivent figurer à leur date au livre des procès-verbaux d'assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé « livre de gérance », tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut réel de l'immeuble, le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) et les modifications y apportées.

II. OCCUPATION DES ENTITÉS RÉSIDENTIELLES

1. Occupation des biens privés

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

Ils 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.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal : l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de 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, quelque soit le moment du jour ou de la nuit.

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.

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

Il est formellement INTERDIT :

- a) d'introduire des bonbonnes de gaz, même vides, dans les immeubles, y compris dans les sous-sols, caves et garages,
- b) d'introduire des produits inflammables, explosifs ou toxiques dans les caves,
- c) d'utiliser les évacuations d'air des différents locaux, tels que salle de bain, W.C., cuisine, ... pour évacuer les vapeurs résultant de l'usage d'un sèche-linge,
- d) de jeter dans la cuvette des W.C. des objets tels que : serviettes hygiéniques; tampons, etc. ... ou les graisses liquéfiées ou huiles.
- e) De secouer à l'extérieur des terrasses (nappes, carpettes, etc ...); si vous lavez les vitres ou rambardes, pensez aux habitants des étages inférieurs.
- f) aux personnes extérieures à l'immeuble ou aux visiteurs de circuler dans les sous-sols ou dans les allées des garages, sans être accompagnés par un résident ou un copropriétaire.

RÉSIDENCE « CHARLEMAGNE I, II, III ET IV »

Place Rongvaux 7 et Rue des Combattants 15 à 4300 Waremme

2. Aspect extérieur – Harmonie de l'immeuble

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées, par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives, dont l'entretien 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, envoyé par le syndic, d'une amende de cent vingt-cinq euros par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières de ce qui est stipulé au point suivant.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type conforme.

3. Publicité

La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

- a) le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.
- b) Est également autorisée la publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, au profit des locaux privatifs du rez-de-chaussée.
- c) S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées soit sur les vitrines, soit sur la façade, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Ces enseignes devront toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins.
- d) Les taxes et impositions auxquelles donneraient lieu ces enseignes, ainsi que les assurances y relatives, seront à la charge exclusive des propriétaires ou exploitants.
- e) Tout occupant, exerçant une activité professionnelle, pourra apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall, à l'endroit qui sera fixé par le constructeur ou, après la première assemblée générale statutaire, par le conseil de gérance, une plaque professionnelle d'un modèle uniforme. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement, une plaque d'un modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.
- f) Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.
- g) Le Conseil de Gérance devra être consulté préalablement au placement de toutes publicités 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.
- h) Son avis devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants.

RÉSIDENCE « CHARLEMAGNE I, II, III ET IV »

Place Rongvaux 7 et Rue des Combattants 15 à 4300 Waremme

4. Animaux

L'existence dans l'immeuble, et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc ...) ne pourra être considérée que comme simple tolérance.

Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propreté, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

Les chiens doivent être tenus en laisse ou portés dans les communs. Pensez à la propreté et à l'hygiène.

Il est formellement INTERDIT de laisser uriner les chiens et autres animaux sur les seuils, les trottoirs ou dans les garages et sous-sols et d'abandonner les chiens seuls dans les appartements, sur les terrasses ou balcons.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

5. Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur ainsi que de tous appareils à usage commun des propriétaires seront réglementés par l'assemblée générale.

6. Déménagements/Emménagements

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

Un forfait de **50 €** est comptabilisé (à chaque déménagement ou emménagement) au propriétaire de l'appartement concerné. Libre à celui-ci de réclamer ces frais à son locataire.

L'emménagement et/ou déménagement complet d'un appartement doit, **obligatoirement**, se faire par élévateur. Le non-respect de cette clause entraînera, automatiquement, l'application d'une pénalité de **250 €** qui sera réclamée au propriétaire lors de la clôture annuelle des comptes. A charge pour le propriétaire de la répercuter sur son locataire.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements et/ou emménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

7. Ascenseurs

L'entretien et la surveillance de l'ascenseur sont confiés à une firme spécialisée.

L'ascenseur doit être utilisé avec prudence et précaution. L'usage en est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés.

Il est impératif d'utiliser les boutons rouges pour maintenir ouvertes les portes à glissières des ascenseurs, afin d'éviter des pannes fréquentes.

L'ascenseur ne peut être utilisé pour les déménagements et/ou emménagements.

Il est formellement INTERDIT de procéder au déménagement ou à l'emménagement de choses volumineuses ou lourdes par l'ascenseur. Il est donc obligatoire d'utiliser un monte-charge extérieur afin de monter ou descendre meubles, colis, caisses, appareils électroménagers ou objets quelconques.

8. Utilisation des parties communes

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.

RÉSIDENCE « CHARLEMAGNE I, II, III ET IV »

Place Rongvaux 7 et Rue des Combattants 15 à 4300 Waremme

Les halls d'entrées, les escaliers, les couloirs, 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 de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

Il est formellement INTERDIT d'utiliser ou de déverser de l'eau ou autres liquides dans les sous-sols (y compris graisses, huiles, etc.)

9. Gestion des immondices

Seuls les sacs jaunes (déchets ménagers) sont autorisés dans les locaux poubelles.

Les sacs PMC (sacs bleus), les papiers/cartons et les encombrants seront placés, directement par leurs propriétaires, sur la voirie aux jours et heures prévus, par la commune, pour leur ramassage. Les bouteilles et/ou verres seront jetés dans les bulles prévues à cet effet et situées sur le parking à côté de la résidence.

Il est interdit de jeter des liquides dans les poubelles, à moins que ceux-ci soient contenus dans des récipients **VERITABLEMENT** hermétiques et incassables

L'utilisation abusive des locaux poubelles par le dépôt de sacs non conformes (déchirés, trop lourds, dégoulinants, ...) ou des sacs non admis (sacs PMC) ou encore des papiers/cartons et/ou encombrants divers, se verra appliquer une pénalité de 50 € conformément au point 14 du Procès-Verbal du 19/11/1999.

III. DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENTITÉ « GARAGES » - RÈGLES D'UTILISATION

Les parties communes, les entrées, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des véhicules devront être maintenues libres en tout temps.

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 civile.

Ils veilleront, à leurs risques et périls, à éviter les vols et la détérioration des garages et emplacements pour voitures.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, 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.

Le stationnement des véhicules sur l'aire de manœuvre ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

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.

Le dépôt des scooters ou motocyclettes, voitures d'enfants ou bateaux peut être autorisé par le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance pour assurer la sécurité du parking pour éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

RÉSIDENCE « CHARLEMAGNE I, II, III ET IV »

Place Rongvaux 7 et Rue des Combattants 15 à 4300 Waremme

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 gérance, le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur l'aire de manœuvre.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants-droits devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Les extincteurs d'incendie, d'un type bien déterminé par le conseil de gérance, seront à placer aux frais des copropriétaires du parking.

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

IV. RECOMMANDATIONS DIVERSES

- a) Respecter l'état de propreté des communs et des ascenseurs.
- b) Ne rien entreposer dans les communs, si ce n'est où cela est prévu (ex : vélos aux parkings adéquats, ...)
- c) Veiller à bien fermer les portes qui donnent accès à l'allée des garages intérieurs ainsi qu'aux sous-sols.
- d) Ne pas empêcher la libre fermeture des portes d'entrée, ainsi que leur verrouillage.
- e) Ne pas bloquer les boutons actionnant les minuteries.
- f) Ne pas glisser dans les boîtes aux lettres d'autres résidents, les journaux et publicités indésirables, ni les déposer au-dessus de celles-ci.
- g) Diminuer les bruits entre 20H et 8H tels qu'éclats de voix, radio, T.V., claquements de portes, etc.
- h) Prendre toutes dispositions concernant les chaussures. Les carrelages transmettent les bruits.
- i) N'ouvrir la porte de l'immeuble qu'aux personnes qui vous intéressent personnellement.

V. LOCATION

1. Baux

Le propriétaire pourra donner son bien en location : il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux une copie du présent règlement d'ordre intérieur et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

En cas de bail verbal, les copropriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe.

2. Stipulations

Les baux consentis par les propriétaires des biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement d'ordre intérieur (ROI), du règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail

RÉSIDENCE « CHARLEMAGNE I, II, III ET IV »

Place Rongvaux 7 et Rue des Combattants 15 à 4300 Waremme

aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article quarante-cinq ci-règlement général de copropriété.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

3. Assurances

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des propriétaires ou des tiers.

4. Mandat

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois à l'avance au moins, de la date de départ de leurs locataires et seront de toute façon responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance au moment du départ.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.

5. Résiliation

En cas d'inobservance de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

6. Droits de préférence

Il est stipulé, en ce qui concerne l'entité « garages », qu'en cas de mise en vente de gré à gré d'un garage, box ou emplacement de parking, un droit de préférence, à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privatifs dans les quatre entités résidentielles, sauf dans le cas où le dit garage ou emplacement est réalisé en même temps qu'un bien privatif appartenant au même propriétaire ou sauf s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires des résidences.

Le syndic, chargé de la gestion des parties communes générales sera avisé, par simple lettre, de la décision de vendre et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires, lesquels devront dans les dix jours de l'envoi de cette information, faire parvenir au syndic, leur offre sous pli cacheté et recommandé : les plis seront ouverts dans les quarante-huit heures de l'expiration du délai, par le syndic en présence du vendeur et, s'ils le désirent, des membres du conseil de gérance.

En cas de parités d'offres, le bien sera vendu à l'amateur que choisira le vendeur.

VI. PÉNALITÉS ET/OU SANCTIONS

Le non respect des différentes clauses du règlement d'ordre intérieur (ROI) entraînera l'application d'une pénalité de **25 €** et en cas de récidive la pénalité sera doublée (**25 €, 50 €, 100 €**). En cas de récidive, la pénalité sera toutefois limitée à 100 €.

Fait à Waremme le 27 juin 1977, modifiés par plusieurs assemblées générales dont la dernière s'est tenue le 2 décembre 2003.

Syndic de la résidence :

<p>Jean-Pierre CRANINX Rue Porte de Liège 68 4300 Waremme Tél 019/33 03 48 – Fax 019/33 01 47</p>
--