

Règlement d'ordre intérieur – Résidence HALIFAX sise Chaussée Noël LEDOUBLE 66-68-70 à 4340 VILLERS-L'ÉVEQUE

Article 1. Amendement & autorité

La liste des mesures contenues par le présent règlement n'est pas exhaustive. Sur adoption en AG à la majorité absolue, elle pourra toujours être amendée, en fonction des circonstances et des besoins rencontrés par l'ACP. Seul le syndic aura autorité pour faire appliquer et respecter ce présent règlement.

Article 2. Entretien

Seul le syndic est compétent pour donner des instructions au personnel ou aux firmes d'entretien.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble son aspect de soin et de bon entretien. En cas de non-exécution en temps utile, ces travaux seront réalisés à la diligence du syndic sur décision de l'assemblée générale et aux frais exclusifs du propriétaire concerné.

Article 3. Jardins à jouissance privative

La jouissance des six jardins se trouvant à l'avant des blocs A, B et C (n° 66, 68 et 70) au niveau des rez-de-chaussée ainsi que la jouissance des deux jardins se trouvant à l'arrière du bloc A (n° 70) au niveau du sous-sol sera réservée exclusivement aux propriétaires ou aux occupants de chacun des appartements qui font face à ces jardins, qui y auront seuls l'accès, quoique chacun de ces jardins conserve son statut de partie commune. Les propriétaires ou occupants de ces appartements auront la charge d'entretenir en parfait état ce jardin, de façon à ce que son aspect soit agréable pour tous les propriétaires ou occupants de la résidence. Aucun arbre, arbuste, buisson ou plantation ne pourra y dépasser la taille de deux mètres de haut.

Aucune construction ne pourra y être faite, sauf une terrasse.

Aucun appareil sonore ou appareil à moteur (à l'exception des appareils nécessaires à l'entretien du jardin) ne pourra être utilisé dans les jardins, ceux-ci étant réservés exclusivement à un usage d'agrément ou de repos, à l'exclusion de toute autre utilisation.

En tout état de cause, les jardins ne pourront être utilisés que dans le respect de la quiétude de la résidence, de ses occupants.

Aucun objet ne pourra y être déposé ou entreposé.

Article 4. Publicité

Il est interdit, pour tous les propriétaires de lots, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur et dans la résidence hormis lors de la vente ou de la location de son bien.

Aucune inscription, pancarte ou enseigne ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls d'entrée ou encore ailleurs.

Cependant, pour les professions libérales, sièges de personnes morales... se trouvant dans l'immeuble, autorisées uniquement dans les lots du rez-de-chaussée de la résidence, ainsi que dans les lots situés aux étages du bloc n° 66 (bloc C), une simple pancarte d'un format courant renseignant l'activité exercée ou la présence de la société est autorisée.

Article 5. Aspect extérieur : fenêtres, balcons et terrasses

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux terrasses, fenêtres, façades et balcons ni linge ou autre objet quelconque. Seuls sont autorisés les meubles de jardins, bacs à fleurs ou des plantes d'ornement de petites dimensions. Les terrasses et balcons de la résidence doivent être maintenus dans un état permanent de propreté ; les résidents n'occupant pas leur appartement en permanence doivent procéder à un nettoyage régulier de leurs terrasses et balcons.

Il est interdit :

- d'apposer une parabole sur les murs de la Résidence ou à tout autre endroit
- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardins ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux....
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

L'aspect extérieur de la terrasse ou du balcon ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures des boiseries et des balustrades, sans décision préalable de l'assemblée générale.

Les occupants de la résidence sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux ou autres insectes sur les terrasses et balcons et notamment, ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 6. Locaux communs au sous-sol

Les locaux communs aux sous-sols ne pourront en aucun cas être utilisés par les propriétaires de lots ou leurs occupants pour y entreposer des objets, mais seront exclusivement affectés à l'usage de commun des copropriétaires du bloc concerné ou au

rangement d'objets dépendant de la copropriété, suivant les décisions du syndic, à confirmer si nécessaire par une décision de l'assemblée générale.

Article 7 – Ordures - immondices.

Date: - les conteneurs pour les déchets résiduels et organiques sont enlevés chaque mardi.

- les PMC & cartons sont enlevés tous les 15 jours et ce dès le 1^{er} mardi de chaque mois.

Conditionnement : les ordures à odeur pénétrante devront être enrobées de plastique, avant d'être déposées dans le conteneur résiduel. Les papiers et cartons doivent être ficelés ou placés dans des caisses en cartons ficelées.

Les encombrants peuvent être déposés sur le trottoir les jours prévus pour le ramassage selon les critères définis par les autorités ou amenés au parc de conteneurs prévu à cet effet.

Entreposage : seuls les conteneurs peuvent être entreposés sur l'emplacement de parking. Ceux-ci devront être rangés contre le mur devant le véhicule. Les sacs PMC et cartons doivent être stockés dans les entités privatives de chaque appartement. Il est interdit de stocker ses poubelles ménagères ou plastiques (conteneur, sac bleu ou autre) sur son balcon ou sa terrasse.

Délai: chaque résident doit mettre ses poubelles à vider au plus tôt à 21 heures, la veille du jour de l'apport par les services de la voirie. Il doit les reprendre dans les 24h suivant leur enlèvement par les services de la voirie.

Les salissures imprévues réalisées par un occupant devront être systématiquement nettoyées par les soins de ce dernier sans attendre le passage de la société de nettoyage.

Article 8. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres de toute entrave en tout temps; rien ne pourra jamais y être entreposé ou accroché.

Article 9. Travaux de ménage

Il ne pourra y être effectué aucun travail ménager ou autre ni aucune activité dans les couloirs et sur les paliers communs, tel que broissage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 10. Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir dans la résidence un animal de compagnie. Cette autorisation pourrait être retirée avec effet immédiat par le syndic en cas de trouble causé par l'animal. Cette question fera ensuite l'objet d'une délibération et d'une décision de l'assemblée générale qui suivra.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'un montant de 20 € par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, sans préjudice à toute autre sanction à ordonner par voie judiciaire.

Article 11 Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, leur personnel et autres occupants de la résidence, devront toujours habiter et jouir de leur bien suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des personnes de leur famille, des personnes qui travaillent pour eux, de leurs locataires ou visiteurs. A cet égard, ils devront atténuer tout bruit dans la plus grande mesure possible de 22h00 à 8h00.

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs complémentaires de protection extérieure après agrément de leur modèle par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Tout autre système de chauffage en dehors de la chaudière en place est interdit.

Il est strictement interdit de rentrer avec des vélos dans les halls communs ou les appartements.

Article 12. Location - Baux

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. Chaque locataire devra assurer sa responsabilité civile.

En cas d'infraction grave dûment constatée, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 13. Jouissance des lots privatifs

L'exercice d'une profession libérale ou d'une activité de bureaux, de même que l'installation d'une personne morale seront autorisés mais uniquement aux rez-de-chaussée de la résidence, ainsi qu'aux étages du bloc n° 66 (bloc C), à condition que l'activité concernée soit exercée uniquement dans un créneau horaire de jour (entre six heures et vingt et une heures) et qu'elle n'entraîne pas de bruit, pas de nuisances et pas d'allées et venues importantes de personnes dans la résidence et moyennant les autorisations urbanistiques qui seraient requises.

Article 14. Propriété et jouissance des caves et emplacements de parcage.

Elles ne pourront être louées à des personnes extérieures à la résidence.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les emplacements de parcage ne pourront servir qu'à garer un véhicule, à l'exclusion de toute autre utilisation. Notamment, il est interdit d'utiliser ces surfaces pour effectuer un travail à un véhicule ou un travail d'un autre type.

Les propriétaires sont autorisés à installer un anneau sur un mur de leur emplacement de parking privatif pour placer un cadenas en vue de sécuriser les vélos.

En cas de stockage d'éléments non prévus par le présent règlement sur les emplacements de parking, le syndic procédera à leur évacuation endéans les 15 jours après le premier avertissement auprès du propriétaire. Les frais seront à charge du propriétaire de l'emplacement.

Article 15. Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans la résidence aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) n'est autorisé.

Article 16. Chaudière individuelle

Chaque habitant devra réaliser l'entretien de sa chaudière conformément à la législation en vigueur.

Article 17. Garages - accès

Les garages sont destinés exclusivement aux véhicules.

Les usagers des garages s'engagent à respecter les obligations suivantes :

- stationner à l'emplacement qui leur est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur des parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements;
- circuler à une vitesse maximum de 10 km/h ;
- réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse ;
- interdiction absolue d'actionner un avertisseur sonore ;
- interdiction de laver à grandes eaux ou de vidanger les véhicules ;
- interdiction de laisser des produits inflammables sur place (essence, huile, etc...);
- interdiction de brancher des appareils électriques sur le réseau des parties communes.

Article 18. Boîtes aux lettres - sonnettes

Messieurs Moors et Falise sont en charge de placer ces nominettes, chaque nouvel habitant ira trouver ces derniers afin que ceux-ci fassent le nécessaire.

Article 19. Amendes.

En cas de non respect du présent règlement ou d'incivisme dans les parties communes, le syndic infligera au propriétaire/locataire une amende de 250,00 € et ce après deux rappels restés sans actions et/ou réponses