



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE CLOS DE L'EGALITE

***Rue de l'Egalité, 439-445
4630 Soumagne***

Version Mars 2022

Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - Dispositions générales

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires de la Résidence Clos de l'Egalité, leurs ayants-droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence, et dans les conditions de présences et de majorité prévues par la loi.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des assemblées générales.

Toute clause du présent ROI qui serait en contradiction avec l'acte de base de la résidence serait nulle et non avenue.

CHAPITRE II – OCCUPATION

Article 2 - Occupation

Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion du « bon père de famille », en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité du complexe immobilier.

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, 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 ;
- 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 claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc...) doivent être effectués du lundi au samedi entre huit et dix-huit heures ; non autorisés les dimanches et jours fériés sauf accord de tous les occupants du bloc concerné

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés sur les paliers ou dans les garages. Ils sont obligatoirement évacués par le responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée, les ascenseurs et les cages d'escalier.

Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Aucune matière dangereuse ou souillante ne pourra être entreposée dans les locaux privés (Garage, paliers, sas d'entrée).

L'assemblée pourra exiger des mesures propres à réduire toute gêne, voire faire cesser une activité qui objectivement entraînerait des inconvénients graves de voisinage entre occupants de l'immeuble.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE CLOS DE L'EGALITE

Article 3 - Baux

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale obligeant le locataire au respect des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales, sous peine de résolution du bail et de tous dommages et intérêts.

Article 4 - Réception

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser les voisins immédiats 7 jours à l'avance et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier et l'ascenseur lors des départs.

Article 5 - Utilisation des parties communes

Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Le hall d'entrée, escalier, paliers, dégagements, la zone devant la porte de garage et plus généralement tous les lieux de passage, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit ; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.

Tout branchement au réseau électrique ou au réseau d'eau commun est interdit.

Article 6 - Déménagements

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours à l'avance, de tous les emménagements ou déménagements ; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des emménagements ou déménagements seront à charge de la personne qui a commandé l'emménagement ou le déménagement.

En aucun cas les déménagements ne pourront se faire ni via l'ascenseur, ni via l'escalier, l'utilisation d'un monte-charge extérieur est obligatoire.

Article 7 - Fermeture de la porte d'entrée

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble et du garage.

Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Article 8 - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

- Terrasses – Balcon – Jardin extérieur

a.- Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Les bacs à fleurs sont autorisés et seront solidement accrochés. Ils seront arrosés avec modération afin d'éviter des désagréments aux voisins et des coulées d'eau.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera, ...
- d'utiliser des barbecues au charbon de bois.

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

b.- Sauf autorisation de l'assemblée, aucun drapeau ne peut être arboré ; excepté le drapeau belge lors des fêtes nationales et commémorations.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE CLOS DE L'EGALITE

- c.- Aucune modifications de façades n'est autorisée sauf autorisation de l'assemblée générale statuant suivant les statuts (accrochages en tous genres, percements, séchoirs, pare-vent, antenne parabolique, ...).
- d.- Tous travaux concernant les parties communes (et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées) devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du syndic.
- e.- Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble (en ce compris l'entretien des terrasses éventuelles), ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis de dix jours donné par mail envoyée par le syndic d'une amende de vingt euros par mois de retard, au profit du fonds de réserve.
- f. – Les portes palières des lots privatifs ainsi que les garde-corps des balcons à rue et des terrasses ne pourront être remplacés et leur aspect extérieur ne pourra être modifié sans un accord préalable de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'acte de base.
- g. – Les tentures des fenêtres devront être d'une couleur dans les teintes de beige, gris ou de blanc, ou doublées d'un voile dans les mêmes tons, afin de garantir une harmonie visuelle de l'extérieur de la Résidence. Ces tons ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires, mais dans tous les cas, une homogénéité dans les tons doit être maintenue. Pour les appartements et studios situés au rez-de-chaussée, possibilité de placer un film imitation sablage.
- h. – L'utilisation des barbecues au charbon de bois dans le jardin de la Résidence, est autorisée une fois par an à l'occasion de la journée consacrée à la Fête des voisins. Les organisateurs veilleront à ce que le jardin soit remis dans son état initial après les festivités.

Article 9 - Publicité

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des appartements est autorisé.

Toute autre forme de publicité est interdite sauf préalablement autorisée par l'assemblée générale.

Article 10 - Animaux

A titre de simple tolérance, les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.

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

Le syndic possède tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos, la tranquillité et la propreté de l'immeuble et ses alentours.

Il est interdit de laisser les animaux domestiques dans le jardin et les plantations de la Résidence non accompagnés. Les déjections doivent être ramassées.

Les NAC (Nouveaux animaux de compagnie) sont interdits.

CHAPITRE III – ENTRETIEN

ARTICLE 11 - Généralités

Au point de vue des sanitaires, les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets 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 accessibles.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

Chaque bien privé doit être tenu en bon état de propreté.

Il est notamment interdit :

- de secouer les paillasons et tapis par les fenêtres ;
- de jeter des ordures et déchets ménagers dans les W.C., dans le jardin ou dans les communs.

Les déchets ménagers seront déposés dans les conteneurs respectifs (noirs ou verts) + sacs PMC + cartons.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE CLOS DE L'EGALITE

Ceux-ci seront stockés dans les caves privatives.

Les occupants sortiront leurs conteneurs respectifs le long des deux trottoirs se situant en dessous du rond-point la veille de la collecte à partir de 18h00 (Règlement communal général) et devront les rentrer le lendemain pour 20h00 au plus tard.

Il est interdit de les placer sur vos terrasses ou en devantures de l'immeuble.

Article 12 - Entretien régulier des endroits communs

L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par du personnel engagé par le syndic sur décision de l'assemblée.

CHAPITRE IV – GARAGES

Article 13 - Utilisation des garages

Les emplacements parkings extérieurs et intérieurs ne pourront pas être utilisés à d'autres fins que le parage de véhicules.

Les propriétaires et usagers des emplacements de parage pour voitures devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. L'avertissement sonore intempestif est interdit.

Ils supporteront chacun les réparations des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Il est interdit à tous propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur de son emplacement de parage pour voiture, des matières inflammables.

La masse des copropriétaires de l'immeuble ne sera jamais responsable du vol, éventuel, dans les emplacements de parage pour voiture et, en aucun cas, responsable des dégradations provenant de tiers ou même d'occupant en raison de l'usage du garage.

Le parage de scooters, mobylettes, vélomoteurs et porte-vélos est autorisé dans le garage, mais ne doit en aucun cas encombrer les dégagements de parkings, ni les zones de passage.

Chaque propriétaire doit utiliser son emplacement de garage respectif et en aucune manière un autre.

Les utilisateurs des emplacements de parage pour voiture ont l'obligation de veiller à la fermeture de la porte du garage commun.

Il est interdit de stocker des marchandises ou autres dans le local des compteurs du gaz et de l'eau.

Le lavage et l'entretien des voitures est interdit dans les garages et les aires de stationnement. Le lavage est toléré à l'extérieur à « petites eaux » sans jet et à la condition qu'après le lavage il ne reste pas de traces de boue, d'huile sur le sol. L'eau utilisée ne proviendra en aucun cas du réseau commun.

CHAPITRE V – POLICE

Article 14 - Police de l'ensemble immobilier

Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que leur famille, leurs invités, clients, ouvriers, préposés et autres ayants causes.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans le complexe, le respect des prescriptions de l'acte de base, du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

CHAPITRE VI – INCENDIE

Article 15 - Consignes en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers.

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.