

# **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR OPERA IV**

## I **INTRODUCTION**

Le présent règlement d'ordre intérieur (ROI) est élaboré sur base de l'acte de base et le règlement de copropriété établi par le notaire DEKKERS en septembre 2010 et est, et sera le cas échéant, complété par les lois et règlements en matière de copropriété.

Tout copropriétaire d'OPERA IV est censé en avoir reçu un exemplaire. Ledit règlement, et ses éventuelles modifications et/ou compléments, fait donc partie intégrante de l'acte d'achat.

Chaque copropriétaire est responsable de son application vis-à-vis de ses locataires éventuels et sera solidairement tenu à l'exécution des sanctions y prévues en cas de non-respect de ce règlement.

Le présent règlement a été initié lors de la création de la Copropriété OPERA IV et peut être modifié, complété et actualisé lors de chaque assemblée générale des copropriétaires.

Par décision de l'A.G. des copropriétaires du 23/10/17, il a été décidé de l'actualiser et de le compléter selon les dispositions suivantes.

Pour la bonne compréhension du règlement, les abréviations y employées seront comprises comme suit :

**ROI = règlement d'ordre intérieur,**

**CCP = conseil de copropriété.**

**AG = assemblée générale des copropriétaires.**

**ACP = association des copropriétaires.**

## II **Occupation de l'immeuble**

### A. **Appartements et caves**

1.

Les appartements ne pourront être occupés qu'à titre résidentiel et selon l'usage du « bon père de famille ».

Pour autant que les appartements du rez de chaussées soient affectés à l'exercice d'une profession libérale et/ou l'installation d'un bureau, ceci ne pourra en aucune façon générer des nuisances pour les autres occupants de l'immeuble ; dans le cas contraire, le syndic pourra, dès qu'une plainte lui aura été adressée, convoquer une AG extraordinaire chargée d'examiner , à la majorité des 2/3, le retrait ou non de l'activité libérale y exercée

2.

Les appartements ne peuvent être occupés que par un nombre de personnes déterminé par l'usage, en fonction de la superficie des appartements et leur nombre de chambre.

3.

Les caves situées aux niveaux -1 et -2 de l'immeuble ne peuvent être utilisées qu'à l'usage de cave ; Il est interdit d'user des installations électriques existantes à d'autres fins que l'éclairage du bien sauf si le propriétaire du bien décide d'y installer à ses frais une source d'électricité reliée à son compteur privatif.

4.

Les appartements, terrasses, balcons et caves doivent être entretenus en bon père de famille.

#### **B. Terrasses, parties communes, aspect extérieur du bâtiment**

5.

L'usage des terrasses, et, pour les rez de chaussée, des jardins privatifs, se limite à la jouissance qui ne génère pas de troubles pour le voisinage.

6.

Il est interdit de déposer ou entreposer, afin d'éviter l'apparition de vermine, des restants de nourriture ou des déchets sur les terrasses, de nourrir les pigeons et autres animaux sauvages, de faire sécher du linge de façon ostentatoire, de battre des tapis, de jeter quoi que ce soit par les fenêtres et plus généralement de porter atteinte, par son comportement, aux droits des autres habitants de l'immeuble ;

De même, il est interdit de placer des antennes paraboliques à l'extérieur de l'immeuble.

7.

L'utilisation de barbecues n'est autorisée que si la source de chaleur provient du gaz ou de l'électricité et si l'appareil est muni d'un couvercle de protection de manière à limiter les dégagements de fumée.

8.

Les habitants sont tenus d'entretenir convenablement leurs terrasses et de minimiser les écoulements d'eaux (nettoyage, arrosage de plantes) vis-à-vis des terrasses inférieures de façon à ne pas gêner leurs voisins.

Afin de limiter ces inconvénients, le nettoyage des terrasses à grandes eaux sera organisé, deux fois par an, par le syndic.

En application du ROI l'amende à payer en cas d'infraction aux précédentes dispositions, s'élèvera à 50 € par jour et par infraction constatée.

### C. Animaux domestiques

9.

Des animaux domestiques de petite taille sont tolérés dans l'immeuble pour autant que ceux-ci ne troublent pas les autres occupants de l'immeuble. Chaque animal doit constamment être tenu en laisse (ou transporté en cage) dans les parties communes de l'immeuble.

Les propriétaires des animaux doivent s'assurer que ceux-ci ne salissent aucunement les parties communes de l'immeuble (ascenseur, couloirs, garages, jardin) et veiller à ramasser et à nettoyer, le cas échéant, leurs déjections.

En cas de non-respect de ces dispositions, chaque propriétaire et/ou locataire sera tenu de payer solidairement à l'ACP une indemnité de 150€.

En cas de location du bien, le propriétaire et le locataire seront solidairement tenus au paiement des amendes infligées.

### D. Uniformité de l'aspect extérieur du bâtiment

10.

Les fenêtres en façade doivent être garnies d'un voilage neutre (blanc, blanc cassé ou grège) ; Les marquises doivent être pourvues, après approbation du CCP et du syndic, d'une toile de couleur et de motif uniformes, semblables à ceux déjà existants.

11.

Les terrasses pourront être équipées de meubles de jardin ; Toutefois, dans un souci d'uniformité minimale, ils devront être en bois naturel ou de couleur neutre.

12.

Il est interdit d'entreposer des objets dans les couloirs des communs et d'y effectuer des travaux ménagers (p.e. nettoyage de mobilier, tapis etc...).

### E. Dégradations aux parties communes

13.

Il est strictement interdit aux habitants d'effectuer une quelconque modification à l'infrastructure des communs et de salir ou de dégrader ceux-ci.

Chaque auteur (propriétaire, habitant, occupant ou toute personne présente de leur chef) sera tenu de payer à l'ACP une indemnité forfaitaire destinée à couvrir le dommage et fixée, en cas de dégradation à la somme de 500 €, et en cas de salissement à la somme de 250 € , avec possibilité, pour l'ACP, de prouver un dommage supérieur à ces montants.

### **III. Traitement des déchets**

14

Les occupants de l'immeuble doivent déposer leurs ordures ménagères dans des sacs en plastique étanches et fermés, dans les containers sélectifs noirs prévus à cet effet au niveau -1 de l'immeuble, dans un local fermé commun avec OPERA III, et non à même le sol.

Dans les containers jaunes seront déposés les papiers et cartons qui devront être dépliés.

Dans les containers bleus, seront déposés uniquement les bouteilles et flacons en plastique, les cartons à boissons et les emballages métalliques.

Les bouteilles en verre et tout autre objet de la même matière devront quant à eux être déposés à l'extérieur de l'immeuble dans les containers ad hoc mis à disposition des habitants par la commune de Woluwe St Pierre.

Chaque occupant doit lui-même se charger d'éliminer à la déchetterie les encombrants, mobilier, appareils électro ménagers, informatiques.

15.

En cas d'infraction constatée et/ou de dépôt sauvage d'ordures de toute sorte, chaque auteur (propriétaire et/ou locataire) sera tenu solidairement au paiement à l'ACP d'une indemnité minimale de 100 €, à charge de cette dernière de prouver, le cas échéant, un dommage supérieur.

### **IV Utilisation des garages et des parkings**

16

Les emplacements de parkings et garages situés au niveaux - 1 et – 2 ne peuvent être utilisés que pour le dépôt de véhicules (auto, moto) et ce dans les limites de l'emplacement attribué.

Il est interdit d'y entreposer de quelconques combustibles et objets encombrants, d'y procéder à des travaux de lavage à eau ou de vidanges desdits véhicules ou d'en faire tourner inutilement les moteurs et de faire fonctionner les avertisseurs sonores.

17.

Les véhicules doivent y circuler phares allumés et à vitesse réduite ; Il est interdit de stationner dans les chemins praticables et d'y laisser jouer des enfants.

### **V Sécurité dans l'immeuble**

18.

Seules les installations électriques conformes aux normes légales, notamment pour les appareils ménagers, peuvent être utilisés dans les appartements ;

19.

Il est strictement interdit de connecter des appareils électriques (surgélateur, chauffage d'appoint, accumulateurs, batteries, projecteurs etc...) aux alimentations électriques installées dans les communs et caves, exception faite pour les garages et caves fermés dont l'installation électrique est prévue à cet effet et qui sont reliés au compteur privatif du propriétaire.

20

Les habitants sont tenus de respecter les règlements de police concernant l'utilisation et le stockage des produits ou d'appareils dangereux, gênants ou insalubres.

21.

Les cages d'escaliers de secours doivent à tout moment être dégagées afin de permettre un passage aisé en cas de danger. Ils ne peuvent aucunement être utilisés à d'autres fins que leur destination.

VI

## **Ascenseur, déménagements, emménagements**

22.

L'ascenseur doit être maintenu par les occupants de l'immeuble dans un état de propreté impeccable et ne peut être utilisé par des enfants de moins de 12 ans non accompagnés.

Le transport d'un objet usuel (électro ménager par ex.) peut être effectué par l'ascenseur pour autant qu'il ait été équipé de protections efficaces; par contre, le transport de meubles importants et encombrants devra être effectué par l'extérieur via un élévateur.

En application du règlement de copropriété, une astreinte de 125 € par jour et par infraction constatée pourra être réclamée par le syndic au contrevenant.

23.

Le propriétaire ou, le cas échéant, le locataire, devra informer le syndic de la date du déménagement et/ou emménagement au moins huit jours ouvrables avant la date de celui-ci afin de lui permettre de procéder contradictoirement à un état des lieux des communs (entrée, portes, ascenseur, paliers).

A défaut et si aucune remarque n'a été communiquée au syndic préalablement au déménagement, ceux-ci seront réputés en parfait état et toute dégradation ultérieure constatée sera mise à charge du propriétaire dont l'appartement a fait l'objet d'un déménagement et/ou emménagement.

Une somme forfaitaire de 75 € sera versée au syndic lors de chaque déménagement afin de couvrir les frais généraux occasionnés par celui-ci, tels l'état des lieux d'entrée et de sortie, l'utilisation de l'électricité et le nettoyage des communs.

24.

En dehors des protections d'usage utilisées par l'entreprise de déménagement et pour le cas où le propriétaire et/ou le locataire procéderait lui-même à son déménagement, il lui est interdit d'utiliser les balustrades comme support aux appareils de levage, à l'exception des studios.

25.

Les plaquettes mentionnant le nom des occupants sur la boîte aux lettres leur attribuée doivent être identiques pour chacun et seront commandées à cette fin uniquement par l'entremise du syndic.

## VII **La tranquillité dans l'immeuble**

26.

Les occupants de l'immeuble veilleront à n'utiliser leurs appareils radio, télévision, vidéo et tous autres appareils électro-ménagers que dans le respect du voisinage et afin de leur éviter toute nuisance sonore.

A cet égard, l'utilisation des lave-linge et séchoirs devront être évités à partir de 22h et ce jusqu'à 8h du matin. Plus généralement, l'utilisation des appareils ménagers et des salles d'eau devront être évités, pour autant que possible, après 23h.

27.

En semaine, il est interdit d'effectuer des travaux de bricolage de nature à causer des nuisances sonores après 19h et jusqu'à 8h.

Conformément aux règlements communaux, cette interdiction est totale durant les dimanches et jours fériés.

28.

En dehors de la parcelle de jardin réservée aux occupants des rez de chaussée, l'accès de l'ensemble du jardin est interdit à quiconque.

28bis

Il est interdit pour chaque propriétaire et/ou locataire de raccorder un sèche-linge, une hotte électrique ou tous systèmes électriques de ventilation dans la gaine de ventilation commune.

## VIII Travaux exécutés dans l'immeuble

29.

L'accès aux appartements afin de procéder au contrôle des communs ou l'exécution de travaux à intérêt général est obligatoire.

En cas de non-respect des rendez-vous pris, le coût des déplacements et du manque à gagner pour les techniciens seront mis à charge de l'occupant défaillant qui reste seul responsable de l'accès aux locaux privatifs.

30.

Tout copropriétaire souhaitant exécuter ou faire exécuter des travaux de rénovation en son appartement (changement de châssis, parquets, carrelage, canalisations etc...) doit en informer le syndic 15 jours ouvrables avant le commencement de ceux-ci afin qu'il puisse informer le voisinage des désagréments que cela pourrait leur causer.

Toute modification structurelle de l'immeuble devra faire préalablement l'objet d'un permis introduit par un architecte avec avis, le cas échéant, d'un ingénieur en stabilité, et faire l'objet d'une approbation par l'AG des copropriétaires.

Tous les frais engendrés par lesdits travaux resteront évidemment à charge du copropriétaire concerné qui devra veiller en outre à respecter la propreté des locaux et la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux projetés, l'usage de l'ascenseur est interdit à l'exception du transport de petits matériaux et du dégagement de gravats ; en ce dernier cas, le propriétaire concerné veillera à prendre toute mesure de protection utile et remettre les lieux en état impeccable.

## IX Pénalités

Le ROI Prévoit la perception par le syndic de pénalités en cas d'infractions à ses dispositions.

Chaque copropriétaire donne expressément mandat au syndic de constater celles-ci et de procéder à leur recouvrement via le décompte des charges trimestrielles adressés à chaque copropriétaire.