

# RESIDENCE LES HAUTS PRES

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

*MISE A JOUR AU 1 è JANVIER 2005*

*Le règlement d'ordre intérieur a été rédigé à l'origine de l'occupation de la Résidence en 1969.*

*Au fil des années, de part l'évolution des techniques, des habitudes de vie ou de décisions unanimes prises lors des Assemblées de propriétaires, un certain nombre de préconisations initiales ont évoluées, voire même perdues leur raison d'être. Par contre quelques-unes autres sont apparues.*

*C'est pourquoi, tout en reprenant le texte original de manière à en préserver sa substance, et en y apportant les quelques aménagements nécessités par les raisons reprises plus haut, nous avons estimé pouvoir présenter cette nouvelle version actualisée du Règlement d'Ordre Intérieur que chaque occupant se doit de respecter.*

### PREALABLE.( texte d'origine)

Le règlement d'Ordre Intérieur a pour but de faciliter la vie de tous les habitants, sans brimer les uns ou favoriser les autres.

Absolument personne n'a été visé lors de sa rédaction. Les restrictions ou interdictions y reprises sont d'ordre général et ne sont dirigées contre aucun occupant en particulier.

Il n'est pas inutile de rappeler que le maintien en parfait état d'un immeuble requiert une discipline de chacun de ses occupants, faute de quoi des réparations ou remises en état, généralement fort onéreuses, sont facturées aux copropriétaires ( et par voie de conséquence, aux locataires).

Pour réduire les charges, il suffit parfois de bonne volonté et d'esprit de collaboration.

Il est évident que la vie en commun a ses impératifs, mais elle protège de la solitude, de l'isolement et des dangers afférents.

Les présentes dispositions ne sont en grande partie, qu'une extrapolation de la Charte de l'Immeuble annexée aux contrats de vente/achat et agréée par tous les copropriétaires.

## 1. ANIMAUX.

Pour autant qu'aucune plainte ne soit formulée par plusieurs occupants (plaintes évidemment fondées) les petits animaux domestiques sont admis dans l'immeuble.

Les règles ci-après dont de stricte application:

- a) Interdiction, absolue de laisser les animaux faire leurs besoins sur les terrasses et dans les parterres.
- b) Interdiction de laisser divaguer les animaux dans les couloirs, escaliers, entrées, garages et parterres.
- c) Tenir les animaux en laisse (ou dans les bras)dans les lieux communs intérieurs et les rentrer dans l'immeuble par l'arrière en cas de mauvais temps (pattes sales)
- d) Si, par inadvertance, un animal devait laisser "des traces" dans une partie commune, son propriétaire(ou accompagnateur) est prié d'enlever ou nettoyer ces traces
- e) Il est formellement interdit d'introduire dans l'immeuble tout animal exotique, sauvage, dangereux ....ou de grande taille.

## 2. ASCENSEURS.

- a) Il est demandé à tous les utilisateurs d'agir"en bons pères de famille".
- b) Il sera veillé particulièrement au respect de la peinture des deux faces des portes d'accès et à la propreté de la cage elle-même. En cas de dégâts les frais de réparations seront facturés au responsable.
- c) En cas de déménagement ou d'aménagement, son emploi sera limité aux seuls petits colis à l'exception des meubles et appareils de tout genre. Dans ce cas son utilisation sera de courte durée, la priorité étant réservée aux utilisateurs normaux.
- d) En cas de panne, seul le gérant ou les membres du Conseil de Gérance sont habilités à prendre les mesures adéquates ou à faire appel au service de dépannage.
- e) En cas d'emploi autre que de personnes, il est obligatoire de protéger les tapis de sol de l'ascenseur. Deux feuilles de caoutchouc sont à votre disposition dans les caves -3 sur le mur en face des ascenseurs.
- f) Il est interdit de fumer dans les ascenseurs. La loi précise d'ailleurs que les cages d'ascenseurs sont des lieux publics.

g) Les enfants de moins de 13 ans non accompagnés d'un adulte ne sont pas autorisés à utiliser les ascenseurs.

### 3. BRUITS

La Loi prévoit que de 22 h à 6 h, tout bruit dérangeant peut être considéré comme tapage nocturne et sanctionné comme tel.

Notre propos n'est pas de nous retrancher derrière une loi, mais bien de faire appel tant à la bienséance qu'à votre bon sens.

Si vous organisez une soirée, ne la prolongez pas jusqu'au matin et de toutes façons, avertissez vos voisins immédiats. Ils vous seront gré de votre courtoisie..

### 4. CAVES.

a) Aucun appareil électro-ménager en service ou outil de bricolage ou baladeuse ne peut être installé dans les caves sauf si celle-ci est directement raccordée au compteur électrique de l'appartement.

b) Une cave ne peut être donnée en location ou concédée à titre quelconque qu'à un occupant de l'immeuble.

c) Aucun produit dangereux ou inflammable ne peut être entreposé dans les caves (ou les garages).

### 5. CLES

Tout propriétaire et / ou locataire quittant définitivement l'immeuble est tenu de restituer les clés commandant toutes entrée dans l'immeuble. Même brisées, ces clés devront être rendues.

Au cas où un locataire partirait avec des clés ou refuserait de les rendre, plainte sera déposée immédiatement à la police pour protéger les occupants restants d'intrusions illégales dans l'immeuble.

### 6. ECLAIRAGE

a) La consommation annuelle d'électricité des parties communes est assez élevée. C'est dire que nous devons être économies dans son emploi.

b) Veillez spécialement à un usage strict dans les couloirs.

c) Évitez autant que possible les longs stationnements dans les couloirs et garages

d) Interdiction de travailler aux véhicules dans les garages.

e) N'oubliez pas d'éteindre l'ampoule de votre cave.

## 7. ENFANTS

Il est demandé, tant pour la sauvegarde des enfants que pour la conservation des biens et la tranquillité de l'immeuble:

- a) d'interdire les jeux dans les garages, les voies d'accès, les couloirs, les escaliers.
- b) De demander aux enfants de fermer doucement et soigneusement les portes lors de leurs entrées et sortie de l'immeuble. Ceci est toutefois propre aux adultes également et en particulier en ce qui concerne la porte du hall d'entrée de l'immeuble.

## 8. GARAGES

- a) Le garage n'est ni un atelier de réparation, ni une salle de jeux ni une aire de brocante.
- b) Le stationnement et le parking est rigoureusement interdit dans les aires de manœuvre et de parking.
- c) Le nettoyage à grandes eaux du garage ou des véhicules est interdit , sauf au -1 à proximité immédiate des égouts extérieurs.
- c) Il est demandé de contrôler sa vitesse à l'entrée dans la propriété vu le peu de visibilité qu'on les personnes sortants des garages.(qui seront également prudents).
- d) Nous demandons aux occupants ayant la jouissance d'un garage de bien vouloir rentrer leur véhicule pendant le week-end afin de laisser le parking extérieur libre d'accès aux visiteurs.
- e) Un emplacement de garage ne peut être donné ou concédé en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

- f) Il est interdit de placer des appareils électroménagers dans les garages , sauf raccordement privé.

## 9. IMMEUBLE.

"Les Hauts Prés" est une résidence, elle en a l'aspect et le bon goût. IL faut donc préserver cet aspect. C'est pourquoi, il est demandé de contribuer - chacun dans son crâneau - à la conservation des façades .

Ci -après les principales dispositions relatives à ce point:

- a) Remplacement, si nécessaire, de tout composant brisé ou manquant par un composant identique.
- b) Éviter tout ajout ou modification qui déparerait les façades .
- c) Uniformisation des rideaux(teinte claire) sur toute la hauteur et la largeur des fenêtres ou portes-fenêtres.
- d) La gérance a normalisé les plaques à apposer sur la console des parlophones et sur les boites aux lettres. Il est impératif de respecter cette norme et pour ce faire de s'adresser au gérant.
- e) En ce qui concerne les locaux destinés aux professions libérales ou similaires autorisées, la Gérance fixe le modèle et le type de caractères des plaques apposées en façade.

## 10. PORTES D'ENTREE

- a) La porte extérieure d'entrée doit rester fermée , sauf pendant les périodes de forte chaleur.
- b) La porte intermédiaire, automatique, doit toujours être fermée à fond, même lorsque vous allez chercher le courrier ou que vous sortez votre chien. Il est également demandé de bien vouloir raccompagner vos invités après 22 heures afin de vous assurer que les portes d'entrée soient bien fermées.
- c) Lors d'un appel au parlophone, n'ouvrez la porte automatique que lorsque vous êtes concerné. Autrement, vous laissez le champ libre aux colporteurs, mendiants.... Et cambrioleurs ou agresseurs potentiels.

- d) Rappelez-vous que lors d'un vol, les compagnies d'assurances payent moins volontiers lorsque les portes d'entrée ne sont pas fermées de façon continue.
- e) Les portes d'accès aux garages ( au -1) et (au -2) doivent être fermées à clés en permanence.

## 11. POUABELLES .

- a) Les immondices doivent être obligatoirement triées et réparties selon leurs catégories et le cas échéant muni de l'étiquette ad hoc.
- b) Les immondices doivent être rangés dans le local prévu à cet effet selon leur catégorie.
- c) Les objets encombrants ne peuvent être déposés dans le local que dans la semaine précédant leur enlèvement.
- d) Les sacs poubelles se trouvant sur une terrasse doivent être dissimulés de façon à ne pas être visibles de l'extérieur.

## 12. PREPOSE(E) A L'ENTRETIEN.

La/e préposé(e) à l'entretien n'est pas concierge. Elle/Il est commis(e) à l'entretien de l'immeuble dans le sens restrictif du nettoyage. Elle/Il n'a d'ordre à recevoir que du gérant. Les remarques ou doléances à son égard seront adressées au gérant qui interviendra si nécessaire.

## 13. TERRASSES.

Les terrasses, tant en façade que latérales font partie de l'esthétique générale de l'immeuble.

Les dispositions ci après sont dès lors d'application:

- a) seuls les meubles de jardin et bacs à fleurs sont autorisés.  
si vous placez des bacs à fleurs , il y a lieu de penser aux voisins en dessous lors des arrosages : ils ne sont pas prêts à prendre un bain.
- b) le séchage du linge y est interdit, de même que d'y secouer des carpettes torchons ou nappes.

d) pour des raisons esthétiques , il est interdit d'y placer des antennes paraboliques excéder un diamètre de 65 cm.

#### 14. PALIERS ET ESCALIERS.

Les paliers et escaliers doivent être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Les petits paillassons sont seuls admis et ils doivent être tenus propres.

#### 15. ACCES AUX APPARTEMENTS

Si les occupants d'un appartement s'absentent (pour plusieurs jours), ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération de Wavre dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant de manière à pouvoir accéder à l'appartement si cela s'avère nécessaire.

#### 16. MACHINE A LAVER ET A SECHER

Le tuyau d'évacuation de la machine à laver doit être obligatoirement raccordé sur la décharge des W.C.

Le tuyau d'évacuation du séchoir ne peut en aucun cas être branché sur la canalisation d'aération de la salle de bains.

Tout frais occasionnés par la non- observance de ces points seront mis à charge du contrevenant.

#### 17. Droit d'entrée et de sortie.

Les propriétaires sont tenus d'informer le gérant des changements de locataires au minimum dans la quinzaine qui précède leur départ et /ou leur entrée.  
Les frais liés au déménagement et à l'aménagement sont fixés à 25 €.( par mouvement).

#### 18. CHEMINEES.

L'utilisation des cheminées est totalement prohibée vu le manque d'étanchéité des conduits .

#### 19. FRAIS JUDICIAIRES (Assemblée du 12 décembre 1996)

En cas d'action judiciaire menée par l'Association des copropriétaires ou d'action intentée contre elle, et qui verrait cette action évoluer en sa faveur et lui

## **RESIDENCE LES HAUTS PRES**

Association des copropriétaires  
18 Rue Barrière Moye  
1300.WAVRE

Compléments au Règlement d'ordre intérieur.

13. Terrasses.

6) Le placement d'antennes paraboliques est interdit.

20. Frais judiciaires (Assemblée du 12 décembre 1996)

En cas d'action judiciaire menée par l'Association des copropriétaires ou d'action intentée contre elle, et qui verrait cette action évoluer en sa faveur et lui donner gain de cause, la copropriété sera autorisée par le biais du syndic ou de celui qui en tient lieu à récupérer tous les frais judiciaires en ce compris les frais d'avocat qui ont donné lieu à cette action.

21. Responsabilités des propriétaires. (Assemblée du 12 décembre 1996)

Les propriétaires, qui suite au non respect de l'Acte de Base ou du règlement de copropriété par eux-mêmes ou par leur locataire, seront tenus pour responsable de dommages occasionnés aux parties communes, pourront se voir imputer la responsabilité et devoir en assumer les conséquences y compris financièrement.

22. Travaux . (Assemblée du 12 décembre 1996)

Les travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires mais non réalisés dans un délai raisonnable, pourront l'être, par le syndic aux frais du propriétaire.