

**Clos de la Grande Hulle**  
**Rue des Déchanges – 5 – 5170 Profondeville**  
**BCE 0804.443.467**

**Règlement d'ordre intérieur condensé**

**Article 1 : Généralités**

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi en complément à l'acte de base.

Le présent règlement d'ordre intérieur condensé a pour objectif de fixer des règles destinées à assurer une vie harmonieuse entre tous les occupants de la copropriété, dans le respect des statuts de la copropriété.

Le règlement s'impose aux copropriétaires, à leurs ayants droit, aux usagers et aux autres résidents de la copropriété. Il a été approuvé à l'assemblée générale ordinaire en date du ..06/2025.

En cas de cession ou de location d'un lot, le cédant ou le bailleur est tenu de transmettre ce règlement au cessionnaire ou au locataire et de s'assurer de son respect.

Ce règlement ne peut être modifié que par une décision des copropriétaires prise à la majorité absolue des voix.

**Article 2 : Sécurité et accès à la copropriété**

Il est interdit de verrouiller ou de bloquer les portes des parties communes afin de garantir une évacuation libre et sécurisée de la copropriété.

La porte d'entrée de la copropriété ne peut pas être verrouillée. Elle doit pouvoir s'ouvrir depuis les appartements via le système de parlophone.

Toute personne entrant dans la copropriété ou quittant la copropriété doit s'assurer que la porte d'entrée est correctement fermée après son passage.

L'accès aux mendiants et colporteurs est interdit, sauf si le résident concerné les reçoit personnellement et les raccompagne à la sortie.

Chaque propriétaire a le droit d'installer un système d'alarme dans son appartement, à condition que celui-ci respecte les normes en vigueur et ne cause pas de nuisances sonores aux autres résidents.

Les portes privatives doivent systématiquement être maintenues fermées par leurs occupants afin de garantir la sécurité des lieux.

Un résident peut expressément autoriser un voisin à réceptionner un colis en son absence, à condition que cette autorisation soit donnée de manière expresse et que le voisin accepte cette responsabilité.

**Article 3 : Moralité et tranquillité**

Les copropriétaires, locataires et résidents doivent occuper la copropriété de manière honnête et conforme à la notion juridique de personne prudente et raisonnable.

Il est interdit de troubler la tranquillité de la copropriété par le comportement des membres de la famille, des invités ou des employés.

Les instruments de musique et appareils électroniques (radios, télévisions, etc.) doivent être utilisés à un volume modéré, en particulier après 22 heures (sauf événement particulier, sous réserve d'avertir les autres occupants de la copropriété).

Il est recommandé d'ajouter des patins sous les chaises et fauteuils pour limiter le bruit.

Les travaux privés bruyants sont interdits les dimanches et jours fériés (sauf en cas d'intervention urgente).

Les activités commerciales sont interdites au sein de la copropriété. L'exercice des professions libérales est autorisé à la seule condition de ne générer aucun désagrément sur la copropriété (bruit, passage intempestif, etc.) qui puisse nuire à la tranquillité des occupants.

#### **Article 4 : Esthétique de la copropriété**

La copropriété doit conserver une apparence soignée et élégante, conforme à son caractère résidentiel de qualité.

À l'exception des panneaux d'affichage officiels, il est interdit de placer des affiches, enseignes ou publicités sur les fenêtres, murs, ou terrasses.

Les terrasses ne peuvent servir de lieu de stockage (déchets, casiers de bouteilles, etc.).

Les systèmes de suspension (bacs à fleurs, étendoir à linge, etc.) doivent être placés vers l'intérieur pour des raisons de sécurité.

Aucun objet ne peut être suspendu dans le vide à partir des terrasses ou fenêtres.

L'usage de barbecues au charbon ou au gaz est interdit dans les appartements, les jardins et les terrasses.

Les fenêtres et portes vitrées doivent être équipées exclusivement de rideaux, tentures, voiles ou stores dans des teintes blanches, grises claires ou beiges assorties à la couleur des châssis et des murs.

Toute dérogation à ces règles devra être soumise à une décision des copropriétaires prise à la majorité absolue des voix.

Les travaux de peinture des façades ou des éléments privés visibles de l'extérieur doivent être coordonnés par le syndic et réalisés conformément au plan établi par l'assemblée générale.

Toute dégradation des parties communes (boue, graisse, liquide, etc.) doit être immédiatement nettoyée par l'auteur de la souillure.

Il est interdit de percer les murs extérieurs et les façades sans l'avis préalable du conseil de copropriété et d'un professionnel de l'isolation. Les percements dans la toiture et dans les gaines de ventilation sont strictement interdits.

Les copropriétaires des appartements du rez-de-chaussée sont responsables de l'entretien des haies et de la végétation situées dans leur jardin. Les haies doivent être taillées au moins deux fois par an et maintenues à une hauteur maximale de 1,50 mètre, afin de ne pas nuire à l'esthétique de la copropriété ni gêner la circulation des autres résidents.

#### **Article 5 : Déchets**

Aucun dépôt d'objets, de matières dangereuses ou insalubres n'est autorisé dans les parties communes.

Les détritiques doivent être évacués dans des sacs-poubelle réglementaires et stockés dans les caves personnelles jusqu'après 18 heures la veille de la ou avant 6 heures le jour de la collecte selon les règles communales

(<https://www.profondesville.be/au-quotidien/les-dechets-menages-a-profondesville/calendrier-des-collectes-1>).

L'usage d'appareils fonctionnant au charbon ou au gaz est formellement interdit dans les appartements, les jardins et les terrasses.

#### **Article 6 : Animaux**

Les animaux domestiques sont tolérés, sous réserve de ne pas causer de nuisances (bruit, odeurs, salissures).

Les chiens et chats doivent être tenus en laisse dans les parties communes, y compris extérieures.

L'hébergement d'animaux dangereux ou exotiques (notamment les espèces protégées) est interdit.

Les propriétaires d'animaux sont tenus de ramasser immédiatement les excréments de leur animal domestique dans les jardins et les parties communes. Toute infraction sera sanctionnée par une amende de 50 €, en plus des frais éventuels de nettoyage.

#### **Article 7 : Chauffage**

Pendant la période hivernale, les résidents doivent maintenir une température minimale dans leur appartement afin d'éviter tout risque de dommage aux installations communes (gel, fissures, etc.).

#### **Article 8 : Déménagements et emménagements**

Les déménagements et emménagements sont interdits les dimanches et jours fériés. Ils doivent s'effectuer entre 8h00 et 20h00 les autres jours.

L'utilisation d'un élévateur extérieur est obligatoire pour tout déménagement, emménagement et travail conséquent dans un appartement.

Le syndic et le conseil de copropriété sont en droit d'exiger une preuve d'utilisation sous forme d'une copie de la facture.

Les colis légers et petits meubles peuvent être transportés par l'ascenseur.

Toute dégradation des parties communes (façade, ascenseurs, escaliers, jardins, etc.) lors d'un déménagement ou emménagement ou sera facturée au propriétaire responsable.

Une amende de 250 € sera appliquée en cas de non-respect des règles de déménagement ou emménagement, en plus des frais éventuels de réparation et nettoyage des parties communes.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic et le conseil de copropriété au moins huit jours avant la date du déménagement ou emménagement afin d'assurer la mise à jour des renseignements (nom sur la boîte aux lettres, etc.).

Les propriétaires louant un emplacement de garage ou une cave à des tiers doivent en informer le syndic et le conseil de copropriété.

Pour des raisons de sécurité, les parents ou responsables légaux sont tenus de surveiller leurs enfants dans les parties communes. En cas d'accident impliquant un enfant dans les parties communes, la responsabilité des parents ou responsables légaux sera engagée.

#### **Article 9 : Usage des ascenseurs**

Les ascenseurs font l'objet d'un contrat d'entretien périodique conclu par le syndic avec une société spécialisée.

L'utilisation des ascenseurs est réservée au transport de personnes.

L'usage des ascenseurs est interdit lors des déménagements et emménagements, conformément à l'article 8.

Toute dégradation des ascenseurs (cabine, portes, mécanisme) sera facturée à son auteur.

L'accès aux ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.

#### **Article 10 : Éclairage des parties communes**

Seules les personnes autorisées par l'assemblée générale sont habilitées à modifier le fonctionnement des luminaires ou à remplacer les ampoules des parties communes.

#### **Article 11 : Parking**

Les emplacements de parking sont strictement réservés au stationnement de véhicules.

Il est interdit de se stationner sur un emplacement de parking privatif appartenant à un autre copropriétaire.

Il est interdit de bloquer ou d'entraver l'accès à la voie de circulation de la copropriété et aux emplacements de parking privatif.

Il est interdit de stocker des objets, des matériaux inflammables ou des substances dangereuses dans les emplacements de parking ou de garage privatif.

L'utilisation des emplacements de parking ou de garage privatif ne doit causer aucune nuisance sonore ou olfactive pour les autres résidents.

Il est interdit de faire fonctionner un moteur à l'arrêt dans les emplacements de parking ou de garage privatif de manière prolongée.

Les bruits (avertisseurs sonores, portières, etc.) doivent être limités entre 22h00 et 7h00.

La priorité est accordée aux véhicules entrant dans la copropriété sur ceux qui en sortent.

#### **Article 12 : Litiges**

En cas de litige concernant les parties communes, le syndic constitue la première instance de recours.

Si le conflit persiste malgré l'intervention du syndic, il sera soumis au conseil de copropriété.

En cas d'échec de la médiation, le litige sera porté devant l'assemblée générale.

A défaut de solution, le tribunal compétent sera saisi.

#### **Article 13 : Évacuation des eaux usées**

Il est strictement interdit de jeter dans les toilettes des substances pouvant obstruer les canalisations (huiles, graisses, serviettes hygiéniques, tampons, lingettes, préservatifs, mouchoirs, essuie-tout, etc.).

L'entretien et le débouchage des canalisations privées sont à la charge de l'occupant concerné.

#### **Signature de l'occupant**

Je soussigné(e) ....., propriétaire / locataire (biffer la mention inutile) de l'appartement ....., déclare avoir pris connaissance du présent règlement et m'engage à en respecter chacun des articles.

Fait à ..... le .....

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »)

.....

.....