

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

L'objet du présent Règlement d'Ordre Intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des résidents et de leur cadre de vie, les règles de bonne tenue de l'ensemble immobilier et les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité, ceci dans les actes de la vie quotidienne.

Le Règlement d'Ordre Intérieur, qui ne se substitue pas aux lois en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement et s'impose à chacun de ses résidents/habitants, ceci en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies dans la loi.

Les règles édictées dans le présent règlement ne peuvent en aucun cas prévaloir sur celles d'un règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable sur l'ensemble immobilier et prévu par la loi, que les résidents/habitants se doivent de respecter.

Le résident/habitant est donc tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs et de ceux de personnes vivant dans son logement. Le résident/habitant s'engage à respecter et à faire respecter les dispositions du présent règlement, il est ainsi informé que toute violation de ce dernier constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation de celui-ci.

1. Sécurité

1.1. La sécurité implique de refermer soigneusement toutes les portes d'accès au bâtiment et de n'ouvrir au parlophone qu'après s'être assuré de l'identité du visiteur ;

1.2. Il est en particulier interdit, et ce dans l'ensemble de l'immeuble y compris dans les boxes de parking, d'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des occupants de l'immeuble. Ainsi, l'utilisation d'appareils à fuel, de barbecue au bois ou charbon de bois, y compris sur les terrasses, est formellement interdit ;

1.3. Dans les communs et dans les garages il est interdit :

- de fumer ;
- d'introduire ou d'entreposer du matériel combustible ou inflammable à l'exception du contenu du réservoir des véhicules ;
- d'extraire ou d'ajouter du carburant dans les réservoirs du véhicule.

2. Hygiène et salubrité

Il doit être strictement satisfait aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur.

2.1. Les déchets ménagers doivent être soigneusement triés. Le planning des collectes des poubelles est affiché des valves aux entrées des immeubles ;

2.2. Chacun doit veiller à ne pas attirer des animaux en les nourrissant par exemple, ni dans les parties privatives, ni dans les parties communes. Il est interdit de cumuler des détritus, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire, ou toutes substances diverses susceptibles de faire proliférer tous insectes, rongeurs ou parasites ;

2.3. A ce même titre il est demandé de fermer convenablement les sacs et éviter de les mettre à rue quand ils sont endommagés ;

2.4. Il est interdit aux occupants de stocker les poubelles et autres déchets sur les terrasses ;

2.5. Il est interdit d'étendre et de faire son linge sur les terrasses.

3. Activités et comportements nuisibles

Tous les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles par leur intensité ou par leur caractère répétitif, et de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants de l'immeuble sont formellement interdits, de jour comme de nuit.

- 3.1.** Les résidents doivent prendre plus généralement toutes les précautions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de leur logement ;
- 3.2.** Si vous avez l'intention de faire la fête ou d'effectuer des travaux, avertissez vos voisins par un petit mot dans leur boîte aux lettres ;
- 3.3.** Si vous devez faire des travaux, planifiez ceux-ci entre 7h et 18h (et pas le dimanche) ;
- 3.4.** Il est strictement interdit de fumer dans les lieux à usage collectif tels que: halls d'entrée, halls communs, escalier, cave garage et ascenseur ;
- 3.5.** Interdiction de diffuser de la musique sur les terrasses et sur les parkings pour respecter la tranquillité des autres habitants aussi bien la journée qu'en soirée.

4. Caves, garages et parkings

- 4.1.** Les emplacements de parking ouverts ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voiture particulière, moto ou bicyclette. Ils ne peuvent en conséquent pas servir de dépôt de marchandises ;
- 4.2.** Toutes dégradations occasionnées aux locaux ou aux équipements qui se trouvent dans les caves ou dans les espaces de stationnement donneront lieu au remboursement des frais de remise en état par le ou les habitants/résidents les ayant entraînés ;
- 4.3.** Le stationnement en dehors des zones privatives délimitées au sol est strictement interdit ;
- 4.4.** A l'instar de l'ensemble des parties communes, les usagers devront respecter la propreté et la destination des lieux. Ils devront s'interdire d'effectuer dans le garage tout travail de réparation, de lavage, de vidange ou de graissage, de jeter huile ou essence dans les égouts ;
- 4.5.** Le garage étant soumis à un contrôle d'accès, l'usager s'engage à utiliser de façon exclusive la télécommande pour son usage personnel. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès de tiers au garage, en prêtant ou donnant ces moyens d'accès ;
- 4.6.** Le local vélo est uniquement réservé à son usage. Les poussettes, trottinette et tout autre objet doivent être stockés dans les appartements ;
- 4.7.** Il est interdit de déposer des produits et matières dangereuses ou facilement inflammables dans les parties communes ;
- 4.8.** Les locaux des compteurs gaz et d'eau doivent rester libre de tout objet étranger ;
- 4.9.** Le local de comptage d'eau ne peut servir qu'à sa destination initiale ;
- 4.10.** Il est interdit de laver les voitures dans le garage commun ;
- 4.11.** Les parkings, ainsi que les garages, ne peuvent être utilisés que par les résidents. En aucun cas les amis et connaissances ne peuvent y stocker véhicule ou autres ;
- 4.12.** Les résidents ou invités ne peuvent stationner sur une place qui ne leur appartient pas ;
- 4.13.** Les travaux de carrosseries et de peintures sont interdits dans les garages et sur les parkings.

5. Espaces verts et jardins privatifs

- 5.1.** Les habitants disposant d'un jardin privatif devront en assumer l'entretien courant, tondre la pelouse et les végétaux. Ils seront réservés aux cultures ornementales ;
- 5.2.** Lors d'un défaut prolongé d'entretien, le Conseil de Copropriété, après un rappel à l'ordre par courrier ordinaire, fera effectuer par le jardinier les travaux d'entretien qui s'imposent (exemple : tonte de la pelouse ou élagage d'arbres trop envahissants) aux frais de l'occupant défaillant ;
- 5.3.** Aucun objet, à l'exception des meubles de jardin, ne peut être rangé sur les terrasses ou dans les jardins à jouissance privative ;
- 5.4.** Les habitants disposant d'un jardin privatif devront permettre son accès à toutes personnes désignées par le gérant pour les besoins du service ;

- 5.5.** Interdiction de tailler les haies, d'abattre ou d'élaguer du 1^{er} mars au 15 août afin de préserver la biodiversité (période de nidification) ;
- 5.6.** Interdiction des pesticides/herbicides ou autres produits chimiques dans les jardins communs et privés.

6. Jeux d'enfants

Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détériorations et ne causent aucun trouble ni aucune gêne aux occupants de l'immeuble par leurs jeux.

7. Détention d'animaux domestiques

- 7.1.** Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage, aucun animal exotique ne sera toléré. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le Conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'Assemblée Générale ;
- 7.2.** Il est interdit d'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats, causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage ;
- 7.3.** Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde ;
- 7.4.** Il est de stricte observation de tenir les chiens en laisse tant dans les parties communes intérieures que dans les limites de la propriété.

8. Plaquettes nominatives

- 8.1.** Les plaques nominatives apposées sur le panneau des sonnettes et boîtes aux lettres des occupants devront être commandées chez le syndic pour assurer une uniformité d'aspect.

9. Fenêtres, balcons, terrasses, enseignes et affichages

- 9.1.** Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble et ses façades et terrasses, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié, qu'il s'agisse des portes d'entrée, des appartements et autres locaux privés, des fenêtres, des garde-corps, des balcons et de toutes les parties visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la couleur des encadrements des fenêtres ;
- 9.2.** Les propriétaires ne pourront pas installer des volets, persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront toutefois être agréés par l'Assemblée Générale syndic, dès le moment où ils seront visibles de l'extérieur ;
- 9.3.** Le séchage du linge est interdit dans les jardins et sur les terrasses ;
- 9.4.** Il est interdit d'étendre ou de battre du linge, tapis ou paillasons ni dans les parties communes, ni aux fenêtres, terrasses et balcons ;
- 9.5.** Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni linges ou autres objets quelconques ;
- 9.6.** Les jardinières suspendues en façade sont interdites ;
- 9.7.** Il est interdit aux occupants des appartements de jeter quoi que ce soit dans les jardins, terrasses et pelouses ainsi que de secouer tapis et carpettes par les fenêtres et terrasses ;
- 9.8.** Chaque occupant doit s'assurer régulièrement du bon écoulement des évacuations des terrasses de nettoyer les évacuations ;

- 9.9.** L'emploi de barbecues à bois ou charbon de bois est interdit sur les terrasses et dans les jardins ;
- 9.10.** Il est interdit de stocker des produits liquides, peu importe leur nature, sur les terrasses et balcons ;
- 9.11.** Il est interdit de nettoyer les terrasses des étages à grande eau afin de ne pas détremper les terrasses du dessous, il est également interdit d'utiliser des produits chimiques pour le nettoyage de ces terrasses ;
- 9.12.** L'utilisation de friteuse ou autres appareils présentant un risque de renversement de produits chauffés sur les balcons, est interdite ;
- 9.13.** Le placement de screen solaire sur les fenêtres peut être autorisé à certaines conditions :
- une demande devra toujours être introduite auprès du syndic,
 - le coloris du châssis et de la toile devront être d'une teinte similaire au RAL des menuiseries extérieures (RAL 7016),
 - la pose sera effectuée par un professionnel uniquement,
 - distance suffisante du châssis : Les screens doivent être placés à une distance adéquate du châssis afin de ne pas obstruer la ventilation de celui-ci. Cette distance devra être identique pour chaque nouvel emplacement,
 - modèle identique à celui placé sur les fenêtres de l'appartement 1.4 : Toute nouvelle demande de pose de screens devra être conforme au modèle déjà installé ;
- 9.14.** Interdiction de stocker des bacs de bières, d'eau, etc sur les terrasses afin de conserver l'esthétique du bâtiment.

10. Canalisations

- 10.1.** Les habitants ne doivent en aucun cas jeter des produits ou objets susceptibles de corroder la surface des appareils sanitaires et les conduits dans les éviers, lavabos ou WC, ou encore d'engorger ces derniers ;
- 10.2.** Il est de même interdit de déverser dans les éviers, lavabos, baignoires ou WC des graisses, huiles, graisse à frites ou nourriture ;
- 10.3.** De plus aucune vidange d'huile de moteur ne peut être faite dans les égouts ;
- 10.4.** Il est préférable d'utiliser du savon liquide pour les machines à laver et les lave-vaisselle plutôt que de la poudre à lessiver ou des briquettes solides de savon.

11. Ascenseurs

- 11.1.** L'ascenseur ne peut transporter au maximum précisé sur la plaquette d'identification placée dans la cabine ;
- 11.2.** L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'une personne adulte, ceci en raison des risques qu'ils peuvent encourir ;
- 11.3.** Le transport de meubles ou objets encombrants dans la cabine d'ascenseur n'est en aucun cas accepté ;
- 11.4.** En cas de panne de l'ascenseur, la première personne le constatant appellera l'ascensoriste au numéro indiqué sur les plaquettes apposées dans l'ascenseur aux différents paliers. Un usager qui serait bloqué dans l'ascenseur, pourra faire appel au système d'assistance via le bouton d'appel téléphonique disponible. Il pourra aussi faire appel à une assistance extérieure via le bouton de sonnerie qui déclenchera une alarme dans la cage d'escaliers.

12. Déménagement/emménagement et location

- 12.1.** Lorsque l'occupant d'un lot déménage ou emménage, il doit veiller à ne pas perturber inutilement le bon fonctionnement de l'immeuble ; toute dégradation consécutive à un emménagement ou à un déménagement, que celle-ci soit de son fait ou du fait de l'entreprise mandatée par lui, est à charge de l'habitant concerné ;
- 12.2.** Tout déménagement doit se faire par l'extérieur du bâtiment via un lift ;
- 12.3.** Les propriétaires sont tenus légalement de remettre à leurs locataires le présent Règlement d'Ordre Intérieur qui sera annexé au bail de location. Chaque propriétaire ou locataire est tenu de s'y conformer ainsi que les ayants droit. La remise du présent règlement doit être actée dans le contrat de bail. Le défaut de remise du présent règlement n'exonère pas le locataire de l'observance des dispositions qui y sont reprises ;
- 12.4.** Les locations saisonnières de type Airbnb, gîtes, chambres d'hôtes, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil de copropriété. Si le Conseil de copropriété ne marque pas son accord sur ce type de location, elle sera interdite.

12.5. L'Assemblée Générale marque son accord sur une indemnité d'emménagement et de déménagement de 50 euros.

13. Parties privatives

13.1. Il est interdit aux habitants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, toute modification aux choses communes, sans l'accord de l'Assemblée Générale ;

13.2. Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage individuel situé dans le local des compteurs d'eau enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant ;

13.3. La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au paragraphe précédent relève d'un compteur spécifique ;

13.4. Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant ;

13.5. Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants ;

13.6. La gestion des poubelles est privative. Les sacs doivent être sortis au moment prévu par l'intercommunale en charges. Les sacs qui seront en dehors des heures et qui seraient frappés d'une amende administrative sera porté en compte du défaillant.

14. Accès et utilisation des parties communes

14.1. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et les couloirs devront être maintenus libres de tout temps ;

14.2. Cela s'applique en particuliers aux vélos, voitures d'enfants, colis, jouets d'enfants ou tout autre véhicule ;

14.3. Tout dépôt de poubelles sur les paliers est formellement interdit ;

14.4. La toiture ainsi que l'étage technique sont interdits d'accès, sauf aux corps de métier chargés d'en assurer la maintenance ;

14.5. Le dépôt d'objets ou véhicules conformes au présent règlement dans un local commun se fait au risque, péril et responsabilité du propriétaire. De plus, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le Conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'Assemblée Générale ;

14.6. Les objets déposés dans une cave commune doivent être identifiés et s'ils ne sont pas autorisés par le présent règlement et pourront être enlevés sans préavis et sans indemnité aux frais du propriétaire des objets.

15. Divers

Cette énumération n'étant pas limitative, il est demandé à chacun de vivre en tenant compte de la tranquillité et du respect de ses voisins et d'apporter une attention toute particulière à la propreté de toutes les parties communes et privatives.

15.1. Si les occupants veulent mettre aux fenêtres des rideaux/stores/voilages vus de l'extérieur ceux-ci seront de la teinte : blanc - beige.

16. Assemblée Générale

L'Assemblée Générale statutaire est prévue la première quinzaine du mois d'avril.

17. Syndic

Les coordonnées du syndic de l'immeuble de la Résidence GAMEDA sont les suivantes :

- Agilla Properties
- Rue de Gembloux 500 - Bâtiment 2
- 5002 Saint-Servais
- info@agilla.be
- 081 58 35 15