

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

La vie quotidienne de l'immeuble est régie par un règlement d'ordre intérieur (approuvé par l'assemblée générale du 21 octobre 2008).

Celui-ci contient les règles élémentaires de savoir-vivre à respecter afin de garantir une existence harmonieuse à chacun.

Il contient aussi un certain nombre de règles à respecter afin d'assurer la bonne gestion de l'immeuble qui garantit à chacun le calcul équitable de ses charges.

Ce règlement doit être en possession de chaque occupant de l'immeuble ainsi que de chaque propriétaire non occupant.

Vous êtes invités à le lire soigneusement et à le respecter scrupuleusement.

Si en principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles dont nous vous donnons ci-dessous la nomenclature.

Table des matières

1. PORTEE DU PRESENT REGLEMENT	1
2. MISE EN LOCATION D'UN BIEN	2
3. ACCES A L'IMMEUBLE	2
4. OCCUPATIONS DES APPARTEMENTS	2
5. COMPTEURS ET ACCES AUX APPARTEMENTS.....	2
6. BRUIT.....	3
7. EMMENAGEMENT/DEMEMAGEMENT	3
8. USAGE DES ASCENSEURS	3
9. USAGE DES AIRES DE MANŒUVRES ET PARKINGS	4
10. VELOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANT	4
11. ASPECT DE L'IMMEUBLE	5
12. SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES	5
13. PROPRETE DE L'IMMEUBLE	5
14. ANIMAUX DOMESTIQUES	6
15. APPAREILS MENAGERS.....	6
16. PARTIES COMMUNES ET USAGE DES CAVES	6
17. CONCIERGE ET PERSONNEL D'ENTRETIEN	7
18. NON-RESPECT DU PRESENT REGLEMENT	7

1. PORTEE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à chaque occupant de l'immeuble qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gracieux. Il s'applique également à chaque visiteur non-occupant. Il appartient à chaque occupant de veiller à ce que ses visiteurs respectent le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à tous les propriétaires, résidents ou non.

2. MISE EN LOCATION DU BIEN

Ce règlement est remis à chaque intéressé. Chaque propriétaire qui met en location un de ses biens doit transmettre un exemplaire de la présente au locataire. Celui-ci devra signer un accusé de réception tel qu'annexé au présent règlement. Cet accusé sera contresigné par le propriétaire et transmis au syndic dans les meilleurs délais.

Pour tous les biens mis en location, le bail devra préciser l'existence du présent règlement et l'obligation de s'y conformer.

3. ACCES A L'IMMEUBLE

L'accès à l'immeuble se fait via une des deux portes d'accès..

Règles générales

- A. Les portes sont munies d'un tirant. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- B. Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.
- C. L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- D. La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte (déverrouillage par parlophone) que pour des familiers, des visiteurs, ou des fournisseurs de l'occupant.
- E. Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.
- F. La porte de garage commune ne peut être laissée ouverte. Chaque résident devra s'assurer que la porte d'entrée ainsi que la porte de garage se sont fermées après chaque passage.

Règles de gestion des clés

- G. Chaque clé doit être individuellement identifiée. Chaque personne qui cède une clé en sa possession doit immédiatement noter le nom et l'adresse du possesseur de la clé.
- H. Toute clé additionnelle peut-être réclamée auprès du syndic.

4. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Tous les appartements doivent être occupés décemment. Ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne notoirement de mauvaise vie et mœurs.

5. COMPTEURS ET ACCES AUX APPARTEMENTS

La bonne marche ainsi que la bonne gestion de l'immeuble nécessitent parfois l'accès aux appartements. Donc :

- A. On ne peut refuser l'accès de son appartement aux personnes effectuant le relevé de compteurs d'eau et des calorimètres. La date de passage de ces personnes est affichée au préalable dans les ascenseurs et/ou ailleurs dans l'immeuble. Si vous ne pouvez être présent lors du passage, vous pouvez laisser un exemplaire de vos clés à un voisin occupant de l'immeuble afin que celui-ci puisse donner accès à votre appartement.
- B. Lors d'une mutation (changement de locataire ou de propriétaire) il faut faire effectuer un relevé intermédiaire qui permettra de faire une répartition des charges entre le nouveau propriétaire ou locataire et l'ancien.
- C. Les frais de relevé sont à charge du propriétaire ou de l'occupant.

- D. On ne peut refuser l'accès de son appartement s'il y a nécessité d'intervention urgente aux parties communes (fuite d'eau, ...). Si les personnes refusent l'accès, celles-ci seront civilement responsables des dégâts encourus à l'immeuble, y compris à d'autres parties privatives, du fait de leur refus, conformément aux articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil.
- E. Tout compteur d'eau bloqué doit être remplacé. Une attestation indiquant la date de remplacement sera à fournir au syndic ainsi que l'index du compteur défectueux et du compteur de remplacement. Si un compteur bloqué n'est pas remplacé, une consommation forfaitaire sera appliquée.
- F. Tout remplacement ou enlèvement d'un radiateur ne peut se faire qu'après l'accord du syndic.

6. **BRUIT**

Le problème de bruit est toujours très délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leurs inconvénients, à savoir (liste non exhaustive) :

- Ne claquez pas les portes ;
- Evitez les déclenchements abusifs et inutiles d'alarmes privatives (également d'application pour les alarmes des voitures stationnées dans la résidence) ;
- Réduisez la puissance de votre TV, de votre radio, de votre chaîne HI-FI ;
- Evitez l'emploi de robinets et ne prenez pas de bain ou de douche au milieu de la nuit ;
- Ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou dans les halls ;
- Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements, évitez en particulier les chaussures à hauts talons ;
- Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas d'objets lourds durant la soirée ou la nuit ;
- Evitez les jeux bruyants des enfants ;
- Ne laissez pas les chiens seuls dans les appartements ;
- Ne laissez pas les chiens aboyer ;
- Il est interdit de klaxonner avec son véhicule dans la résidence.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

7. **EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT**

- A. Une redevance de **25 €** est prévue sur chaque opération de déménagement ou d'emménagement. Il sera à cet usage demandé au propriétaire de l'appartement une somme de **50 €** couvrant l'emménagement et le déménagement du résident et ce, dès l'emménagement de celui-ci.
- B. Il faut prévenir le syndic de la date de l'emménagement ou du déménagement et ce, au minimum une semaine à l'avance.
- C. L'utilisation d'un ascenseur extérieur est requise pour le transport des objets encombrants. (Voir section 8 relative à l'usage des ascenseurs).

8. **USAGE DES ASCENSEURS**

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère ayant pour but d'assurer la protection de chacun.

- A. **L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.**
- B. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants (de moins de 12 ans) non accompagnés d'adultes.
- C. Le nombre maximum des personnes ainsi que le poids maximum autorisé dans l'ascenseur est affiché dans la cabine. Ces recommandations doivent être strictement respectées.

- D. Le transport au moyen de l'ascenseur d'objet encombrant ou pouvant occasionner des dégâts ou des salissures est interdit.
- E. Il est interdit d'utiliser les ascenseurs lors des déménagements ou emménagements. Une sanction de **300 €** sera portée au compte de tout propriétaire ou occupant qui contreviendrait à cette règle. De plus, si dégâts il y a, ceux-ci seront entièrement à charge du propriétaire ou occupant responsable. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer un emménagement ou un déménagement de cette interdiction.
- F. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur comme « monte-charge » pour transporter des matériaux ou autres équipements de construction, de finition, réparation ou de modification d'appartement. En cas de doute, s'adresser au syndic afin d'obtenir son accord écrit. Une sanction de **300 €** sera portée en compte de tout propriétaire ou occupant qui contreviendrait à cette règle. De plus, si dégâts il y a, ceux-ci seront entièrement à charge du propriétaire ou occupant responsable. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer des travaux de construction, de finition, réparation ou de modification d'appartement.
- G. Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
- H. L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur doit en informer d'urgence le syndic et/ou l'ascensoriste. En cas de panne, il ne faut jamais tenter de délivrer une personne coincée dans l'ascenseur. Seule la société spécialisée peut effectuer cette tâche (ou les pompiers).
- I. Il est strictement interdit d'utiliser dans l'ascenseur des caddies du style utilisé dans les grandes surfaces.
- J. Il est strictement interdit de fumer dans l'ascenseur ainsi que dans la cage d'escalier.

9. USAGE DES AIRES DE MANŒUVRES ET PARKING

Afin de limiter au maximum les nuisances et de garantir la sécurité de chacun (accès d'ambulances et/ou des pompiers), il est rappelé ce qui suit :

- A. les emplacements de parking sont privatifs. Il n'existe pas, dans la résidence, d'emplacement de parking commun.
- B. Chaque emplacement est délimité par une ligne blanche continue.
- C. Il est interdit de stationner en dehors des emplacements prévus, notamment devant les portes d'entrées, dans les tournants, au milieu des aires de manœuvres, sur un emplacement privé.
- E. La vitesse maximum autorisée dans le domaine est de 04 Km/H et les piétons ont la priorité.
- F. Le code de la route découlant de la législation belge est d'application dans la résidence.

10. VELOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANT

Il importe de respecter certaines règles en ce qui concerne l'utilisation et le « parcage » des vélos, des motos et voitures d'enfant.

- A. Les vélos doivent être parqués dans les locaux ou aux endroits spécialement prévus pour ranger les vélos.
- B. Il est interdit de placer les vélos contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.
- C. Il est interdit de placer les voitures d'enfant contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.
- D. Il est interdit de monter un vélo aux étages via l'ascenseur.

11. ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- A. Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps ou des couvertures devant les fenêtres ouvertes et sur les terrasses avant (coté rue des Fabriques).
- B. Ne pas exposer des vêtements ou des essuies (par exemple dans les cuisines) de telle façon qu'ils soient visibles de la rue.
- C. Ne pas empiler jouets, journaux ou périodiques sur les tablettes des fenêtres à rue.
- D. Ne mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par l'assemblée générale disponibles auprès du syndic.
- E. Veiller à l'entretien des vitres, en particulier veiller à remplacer immédiatement les carreaux cassés.
- F. Veiller à laisser les parties communes, en particulier les entrées, les escaliers, les halls et les paliers, libres de tout objet.
- G. Ne pas apposer des affiches (publicités, avis de vente, location, ...) dans les parties communes.
- H. Ne pas installer des antennes paraboliques sur les terrasses, la toiture ou les murs extérieurs.
- I. En cas de remplacement de châssis de fenêtre veillez à ce que les nouveaux châssis soient en aluminium, de couleur brune (la couleur actuelle des installations), ouvrant à trois battants (en deux parties et une partie centrale plus large). Tout nouveau placement devra se rapprocher des châssis installés dans l'appartement B2. En cas de doute sur la similitude du châssis, le propriétaire devra obtenir l'autorisation du syndic pour son remplacement. Du fait que les fenêtres de l'appartement T6 ne sont pas visibles depuis la rue, cet appartement n'est pas soumis à cette obligation.
- J. Se conformer aux prescriptions de l'Administration Communale pour tout ce qui concerne l'évacuation des déchets et la sortie des poubelles.
- K. Ne jamais rien jeter sur les toitures de la résidence en ce compris le toit du garage (eaux usées, mégots, crasses, détritrus, etc...)

12. SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES

Afin de respecter l'aspect des sonnettes et des boîtes aux lettres, il convient de n'utiliser que les nominettes-standard. Ces nominettes peuvent être commandées au syndic.

13. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

Afin d'assurer la propreté dans et autour de l'immeuble, il est interdit :

- A. D'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes (exemple : secouer les tapis, cirer les chaussures, brosser les chiens).
- B. De battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.
- C. De jeter des objets quelconques, des cendres par delà les terrasses.
- D. De stocker des détritrus, des gravats, ... sur les terrasses.

Les occupants utilisant des combustibles pour feux ouverts doivent respecter les règles suivantes :

- E. Le combustible pour feu ouvert doit être stocké dans la cave personnelle de l'utilisateur.
- F. Le transport de combustible de la cave vers les appartements, et vice-versa, doit se faire entre 7 et 10 heures ou entre 19 et 21 heures.
- G. Certains appartements ne peuvent pas avoir de feu ouvert (cheminée non existante). Il faut consulter le syndic avant toute installation de feu ouvert. Le non-respect de cette consigne peut avoir des effets mortels pour les occupants.

14. ANIMAUX DOMESTIQUES

Afin de garantir la bonne tenue de l'immeuble, on observera les règles de bon voisinage qui suivent :

- A. Il ne peut être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets.
- B. Les animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
- C. Tous les chiens doivent être tenus en laisse dans la résidence. Ceux-ci ne peuvent faire leurs excréments dans les parties communes de la résidence.

15. APPAREILS MENAGERS

Règles à respecter :

- A. Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et T.V.
- B. Il est formellement déconseillé de mettre en fonctionnement des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, séchoir, et lave-linge pendant l'absence des occupants ainsi que pendant la nuit, ceci afin d'éviter d'inutiles dégâts des eaux.
- C. Il est vivement conseillé de couper l'alimentation en eau des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge en périodes de vacances ou lors d'absences prolongées.

Tout appareil ménager doit respecter les normes d'installation suivantes :

- D. Les robinets fournissant l'eau à des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, lave-linge doivent être munis d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les fuites d'eau en cas de rupture du tuyau d'alimentation.
- E. Le tuyau d'alimentation d'appareils utilisant le gaz doit être conforme aux normes en vigueur. Par ailleurs, ce tuyau doit être remplacé régulièrement en fonction des normes en vigueur. Ces travaux doivent être effectués par un technicien compétent agréé.
- F. L'utilisation de gaz ménager est interdite dans la résidence.

16. PARTIES COMMUNES ET USAGE DES CAVES

Afin de conserver un environnement de qualité, on respectera les règles de savoir vivre ci-après :

- A. Il est interdit d'entreposer des matières inflammables ou dangereuses dans les caves de la résidence.
- B. Il est interdit de bricoler dans les caves entre 19H00 et 08H00.
- C. Il est interdit de jeter des papiers et autres déchets dans les parties communes et/ou sur les toitures de la résidence. (cf. article 11, point K)
- D. Il est interdit de suspendre des bacs à fleurs du côté extérieur des balcons de la résidence.
- E. Les chenaux, sterfputs, avaloirs et descentes d'eau devront rester libres de tout objet qui serait susceptible d'entraver le bon écoulement des eaux pluviales.
- F. Les résidents veilleront au bon entretien de leur avaloir. En cas de bouchage, ils devront en avvertir le syndic au plus tôt.
- G. L'accès aux toitures et installations techniques de la résidence est strictement réservé au personnel du bureau du syndic et au personnel d'entretien et de maintenance. Aucun objet ne pourra être entreposé ou placé sur une toiture de la résidence.

17. CONCIERGE –PERSONNEL D'ENTRETIEN

Le personnel d'entretien est au service de la communauté.

Il ne peut exécuter des travaux d'ordre privatif. Seul le syndic, le président du Conseil de Gérance ou la personne spécialement désignée est habilitée à donner des instructions au personnel d'entretien.

18. NON-RESPECT DU PRESENT REGLEMENT

En vertu du Règlement Général de Copropriété et des décisions d'Assemblées Générales, le non-respect du règlement d'ordre intérieur entraîne la perception d'une pénalité de :

- A. **25 €** pour le non-respect des obligations et/ou interdictions indiquées dans les **articles 1 à 17** sauf les exceptions reprises aux points C et D figurant ci-dessous. Ce montant pourra être doublé à chaque récidive par période de 15 jours où le résident resterait en infraction (à dater de la signification de l'infraction par le syndic)
- B. Outre la pénalité ci-dessus, le non-respect des **l'alinéa A de l'article 5** (impossibilité de relever les compteurs d'eau et les calorimètres) entraînera l'application d'un relevé forfaitaire basé sur la consommation la plus élevée relevée dans la lignée des appartements de taille identique.
- C. La pénalité est portée à **300 €** pour le non-respect de **l'alinéa E de l'article 8**.
- D. La pénalité est portée à **300 €** pour le non-respect de **l'alinéa F de l'article 8**.

Les pénalités et indemnités qui seraient récupérées suite à des infractions dûment constatées au présent règlement seront d'office portées au crédit du fonds de réserve de la copropriété.

Le règlement doit être remis à tous les intéressés, propriétaires, locataires et/ou occupants à titre gracieux. Les propriétaires qui louent doivent transmettre un exemplaire à leur locataire comme il est dit à l'article 2.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur a été approuvé par l'assemblée générale du 21 octobre 2008.

Des copies du présent document peuvent être obtenues sur simple demande auprès du bureau du syndic à l'adresse suivante :

VOTRESYNDIC.BE
JBH CONSULT - JEROME BOSCH
RUE MABIME, 62/01
4432 ALLEUR

04 295 57 37 - info@votresyndic.be
WWW.VOTRESYNDIC.BE