

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Service des eaux

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son lot privatif à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur, au nom des futurs copropriétaires.

Article 6.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de watercloset) entre vingt-trois heures et six heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Décision prise en assemblée générale du 27 mars 2014 : Interdiction de fumer dans toutes les parties communes et dans tout l'espace sous-sol y compris les emplacements privés (parkings et caves)

Article 7.- Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 8.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

c) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Décisions prises en assemblée générale

AG du 18-10-2012

- L'assemblée générale des copropriétaires décide qu'une indemnité forfaitaire de 25 euros à verser au fonds de roulement est prévue lors des emménagements et déménagements. Cette indemnité ne sera pas réclamée pour le premier emménagement.

AG du 27-03-2014

- L'assemblée générale des copropriétaires accepte la pose de volet pare-soleil roulants extérieurs dont le coloris est « gris Quartz, code RAL 7039 » pour le caisson et le tablier.
- L'assemblée générale des copropriétaires précise qu'il est interdit de fumer dans toutes les parties communes et dans tout l'espace sous-sol y compris les emplacements privés (parkings et caves).

AG du 18-03-2015

- L'assemblée générale des copropriétaires accepte la pose de panneaux transparents incolores fixés solidement à la balustrade des terrasses. La hauteur maximum étant la hauteur de la balustrade.
- L'assemblée générale des copropriétaires décide que les parkings intérieurs ne pourront être occupés que par du matériel roulant (voiture, moto, vélo, poussette enfant, ...) ainsi qu'une armoire fermée de maximum 60 cm de profondeur sur maximum la largeur du parking et pour autant qu'elle ne contienne aucun produit dangereux et inflammable. Tous les autres objets y sont interdits.

AG du 15-03-2016

- L'assemblée générale des copropriétaires décide de ne plus déposer les cartons dans le local poubelle
- Il est demandé aux personnes appelées à emprunter le terrain à gauche de la rampe d'accès du garage (pour des raisons de déménagement ou autres) de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de ne pas défoncer la pelouse (terrain meuble et instable). Tout dégât sera porté en charge de la personne responsable. Un écriteau va être posé à cet effet.
- L'assemblée générale des copropriétaires décide de laisser la liberté de choix pour la couleur de la toile du pare-soleil de terrasse.
- L'assemblée générale rappelle qu'il est obligatoire de rendre le règlement d'ordre intérieur partie intégrante du bail et de le faire parapher/signer par le locataire.

AG du 23-03-2017

- L'assemblée générale décide d'augmenter les indemnités lors d'emménagement et de déménagement à 50 € par mouvement.
- Gestion du local poubelles, les propriétaires doivent conscientiser leurs locataires à utiliser les sacs communaux ainsi qu'au respect du ROI et tout particulièrement lors d'emménagement/déménagement.
- L'assemblée générale, décide que lors de chaque emménagement/déménagement le propriétaire envoie la fiche de renseignements les concernant ainsi que la preuve que les locataires ont reçu et lu le ROI.
- Pour tout problème, s'adresser au syndic
- Chaudières communes : il est interdit d'éteindre/allumer les chaudières ou modifier les réglages sans l'accord du syndic.
- Interdiction de placer toute installation pouvant attirer les oiseaux et autres objets sur les murs de façade, dans les jardins et balcons.
- Interdiction de jeter les mégots de cigarettes à terre (au pied du bâtiment ou autres)
- Il est interdit de fumer dans les parties communes et garages de la résidence.