

Lors de leur assemblée générale du 27 avril 2015, les copropriétaires ont désigné, en qualité de syndic de la résidence RIVES DE L'ORNEAU (numéro d'entreprise 0873.907.741), la sprl B Syndic, rue du Moulin 7 à 1340 Ottignies (tél : 010/41.35.35 –email : info@bsyndic.be – IPI : 505173– numéro d'entreprise BE 0847754858)

L'application stricte du présent règlement est **OBLIGATOIRE** pour tous les résidents, qu'ils soient propriétaires, locataires ou à leur service. Il n'est pas limitatif. Tous sont tenus de se conformer aux usages établis dans les résidences bien tenues et suivant l'Acte de Base de l'immeuble.

Entretien et aspect :

Les travaux d'entretien aux façades, gardes corps châssis volets ne pourront être effectués qu'aux époques fixées par l'assemblée générale et sous surveillance du syndic.

Il ne peut être exposé ou placé aux fenêtres, sur les balcons et les terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire à l'**esthétique, au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble** et notamment enseignes, réclames, linge, garde-manger, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage, ventilateurs ou appareils de conditionnement d'air et autres objets similaires, **sauf** les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux dans les conditions énoncées à l'article 8.

Le placement d'antennes paraboliques individuelles sur les terrasses est interdit.

Les marquises ou stores pare-soleil extérieurs devront être d'un modèle et d'une couleur uniformes, déterminer par l'assemblée générale et ce pour préserver l'harmonie générale de l'immeuble.

Obligation de nettoyer les bandeaux de terrasse pour le 1er avril de chaque année (AG 2022) :

- un constat sera effectué ensuite par le syndic et un/des membres du conseil de copropriété (photos à l'appui) dans la 1ère quinzaine du mois d'avril et un rappel sera fait aux propriétaires défaillants,

- à défaut de nettoyage pour le 15 juin au plus tard, une société sera chargée de cet entretien, aux frais des propriétaires défaillants. Dans ce cas, l'occupant devra donner accès à son appartement à l'intervenant chargé de ce nettoyage. A défaut de donner l'accès par l'intérieur, il sera fait appel à une nacelle, aux frais du propriétaire défaillant.

Cfr ROI : Annexe 1 : CAHIER DES CHARGES - CLIMATISEURS PRIVATIFS (AG 04/2022)

Cfr ROI : Annexe 2 : CAHIER DES CHARGES – SCREENS (AG 04/2022)

Cfr ROI : Annexe 3 : CAHIER DES CHARGES – TENTES SOLAIRES (AG 04/2022)

Cfr ROI : Annexe 4 : CAHIER DES CHARGES – VITRAGE THERMIQUE (AG 04/2022)

Aspect-Tranquillité :

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, paliers, dégagements, box de garage et emplacements de parcage devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

L'entrée est réservée aux véhicules munis d'une carte d'accès sur demande faite au syndic, chaque propriétaire recevra une carte par emplacement extérieur et/ou garage. Les cartes sont numérotées et une nouvelle carte ne sera activée qu'après désactivation de la carte perdue ou volée

Travaux de ménage – paillassons :

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet. Les lave-linge et sèche-linge seront exclusivement du type à condensat.

Les travaux aux parties privatives entraînant des nuisances acoustiques tels que forage, clouage, ou autres ne pourront être effectués que les jours ouvrables, de neuf à dix-neuf heures.

Les **paillassons** placés devant les portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en bon état.

Animaux :

Les copropriétaires de même que leurs locataires sont autorisés, à titre de **simple tolérance**, à garder des animaux dans l'immeuble, à la condition qu'ils soient de **taille raisonnable** (chiens, chats, oiseaux...) et non divaguant.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, le syndic pourrait retirer la tolérance relative à l'animal perturbateur.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une amende qui sera versée au fonds de réserve, sauf décision prise par l'assemblée et sans préjudice d'une sanction à ordonner par voie judiciaire.

Occupation en général :

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "**BON PÈRE DE FAMILLE**".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait des personnes à leur service, de leurs enfants, locataires ou visiteurs, dont ils répondront.

Il ne pourra être fait **aucun bruit anormal** compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo, stéréo, lecteurs CD, etc. est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des **parasites**, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun **moteur** ne peut être placé dans les parties privatives, à l'exception de ceux des appareils ménagers.

Il est strictement interdit d'utiliser des barbecues au gaz, au bois ou au charbon de bois. **Seuls les barbecues électriques sont autorisés.**

Box de garages et emplacements :

L'usage des box de garage et emplacements de parcage doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre 22h00 et 07h00. Il est interdit d'actionner les avertisseurs et de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. Une procédure pourra être engagée envers le contrevenant avec dépôt de plainte et enlèvement du véhicule. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé. Les détenteurs d'un droit de jouissance d'un box de garage ou d'un emplacement de parcage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef. Le lavage des véhicules est interdit dans le complexe si ce n'est à l'emplacement expressément réservé à cet usage.

Publicités :

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'une entité privative, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des **3/4 des voix**, de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Est cependant autorisée l'apposition d'affiches annonçant la mise en vente ou en location de locaux privés.

Destination des locaux :

Les locaux privés du rez sont destinés à l'usage de commerce de services ou de détail ou à une profession libérale.

Ils ne peuvent être occupés par des commerces ou autres activités bruyantes ou non conformes aux bonnes mœurs.

Emménagements – déménagements – dégâts :

Le propriétaire informera le syndic par écrit au moins 15 jours à l'avance. L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que moyennant un **lift extérieur**. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour les déménagements.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Une taxe de 175,00 €, par mouvement, en cas de non utilisation d'un lift sera portée en compte du propriétaire concerné, à charge de son locataire. Cette taxe sera ramenée à 0,00 € si la preuve du lift est apportée.

Pour les appartements meublés, la taxe est de 75,00 €/mouvement (lift non obligatoire). Une copie du contrat de bail devra être fournie au syndic comme « justification » du meublé.

En cas de non-respect du ROI (AG 2022) : Les propriétaires décident de faire constater l'infraction par 3 propriétaires ou occupants. Une indemnité de 50€ sera appliquée selon la procédure mentionnée, au propriétaire défaillant. (Mandat est donné au syndic pour saisir le Juge de Paix en vue de faire respecter le règlement d'ordre intérieur suite aux constatations reçues (une indemnité de 250€ sera à charge du propriétaire ou de l'occupant que le syndic poursuivrait devant le juge de paix afin de couvrir, au moins partiellement, la procédure).

B Syndic: 010/41.35.35 ou info@bsyndic.be

