

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

41 Résidence Du Bois Haut, B-6792 Halanzy, Belgique

ARTICLE 1 – Majorité

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale intéressée, à la majorité des 2/3 (deux-tiers) des voix.

Ce règlement traitera notamment, de l'usage des postes de radio ou de télévision, du téléphone et autres objets intéressant la vie en commun.

ARTICLE 2 – Procès-verbaux

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène, devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit, d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre des procès-verbaux et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I : ENTRETIEN

ARTICLE 3 – Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de l'immeuble et sous surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins d'entretien.

SECTION II : ASPECT

ARTICLE 4 – Esthétique-Harmonie

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni affiche, ni réclame, ni garde-manger, linge et autres objets.

Les fenêtres à rue seront idéalement garnies, sur toute leur surface, de rideaux en voile de tergal blanc, ayant au moins deux fois et demie la largeur des fenêtres.

Le placement de bannes solaires aux terrasses est autorisé. Déployées, ces bannes ne doivent pas dépasser du balcon de plus de ½ fois la largeur du balcon.

Le placement d'une toile et/ou d'une natte (en bambou par exemple) à l'intérieur des balustrades des terrasses est interdit.

Il est aussi interdit d'accrocher du linge aux balustrades des balcons.

Comme objets sur les terrasses, seules les jardinières de fleurs et/ou de plantes vertes ainsi que les meubles de jardin sont tolérés.

Il est interdit de placer, posé ou fixé, une antenne parabolique ou autre appareil similaire sur tout endroit de l'immeuble.

Tout propriétaire désirant changer ses châssis devra respecter l'harmonie de la façade de l'immeuble en portant son choix sur une finition identique à celle d'origine. Il devra avertir le gérant de son souhait de changer ses châssis.

SECTION III : ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 5 – Nettoyage des parties communes et des accès extérieurs

Chaque occupant devra tenir en parfait état de propreté les parties communes desservants ses accès (garage, jardin, appartement).

ARTICLE 6 – Dépôts dans les parties communes - Travaux de ménage

Parmi les parties communes, le passage vers l'entrée, le passage vers les jardins, l'entrée, le hall, le local technique (rez-de-chaussée), les paliers, les dégagements et l'escalier devront être maintenus libre en tout temps. Le parking en face de l'entrée est interdit, sauf pour décharger ou charger de façon temporaire. Il ne pourra jamais être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit dans les parties communes.

Il ne pourra y être fait aucun travail de ménage privé tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, tirage de chaussures, etc...

ARTICLE 7 – Emménagements et déménagements

A- Il est interdit aux camions de déménagements de stationner sur le trottoir.

B- En cas d'emménagement ou de déménagement, le gérant doit être averti par lettre missive ordinaire 15 (quinze) jours à l'avance à l'effet de pouvoir prendre des dispositions pour que le transport des meubles entraîne un minimum de désagrément pour la collectivité.

Le transport des meubles et objets lourds, tels que caisses, malles, gravats en cas de rénovation, etc... doit obligatoirement se faire par l'extérieur à l'aide d'un ascenseur extérieur ou lift.

C- Il est formellement interdit d'utiliser les escaliers pour le transport des meubles ou objets lourds ou encombrants de nature à y provoquer des dégâts.

Le gérant ou son délégué peut seul donner des instructions au personnel chargé des emménagements ou déménagements et est seul qualifié pour déterminer les indemnités dues à la collectivité, en cas de dégâts occasionnés aux parties communes de celles-ci, quitte à exercer recours contre les tiers responsables (locataire ou son préposé).

Une indemnité forfaitaire s'élevant à 100 (cent) euros sera perçue à chaque emménagement et/ou déménagement. Cette indemnité sera versée au fonds de réserve et employée à la rénovation des parties communes endommagées à la longue par les emménagements et déménagements successifs.

ARTICLE 8 – Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des 2/3 (deux-tiers) des voix.

Dans le cas où la tolérance serait subrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes les sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV : MORALITE-TRANQUILLITE

ARTICLE 9 – Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs, notamment entre 22h et 08h.

Les occupants ne pourront incommoder leurs voisins (par l'usage de poste de radio, télévision, chaîne hi-fi ou autres), notamment entre 22h et 08h.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis d'un dispositif atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

En ce qui concerne la jouissance des terrasses et balcons, les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble ne pourront y faire usage de barbecues ou de tous autres appareils permettant la cuisson ou la grillade d'aliments.

ARTICLE 10 – Activités anormales

Outre toutes activités réputées illégales aux termes de la loi, en particulier :

1. Toute consommation de stupéfiant est interdite dans les limites de la copropriété (intérieures et extérieures) même si la loi tolère l'usage privé de ce stupéfiant dans certaines limites.
2. Toute présence d'un individu étranger à la copropriété (non propriétaire et non locataire) et traînant dans les communs est interdite et devra être immédiatement signalée à la gérance, même si l'individu a été invité par un occupant à pénétrer dans les limites de la copropriété.
3. Cette liste n'est pas exhaustive et la gérance en concertation avec l'assemblée générale aura le droit au cas par cas de réputer une activité comme étant anormale et prendre au cas par cas toute action conservatoire qui sera jugée utile.

ARTICLE 11 – Baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires ou du gérant.

ARTICLE 12 – Propriété des garages et emplacements

Les aliénations ou échanges de garages et emplacements ne sont pas permis entre les propriétaires.

On ne peut être propriétaire d'un garage ou emplacement sans être propriétaire d'appartements dans l'immeuble.

Un garage ou emplacement ne peut être donné en location ou concédé en jouissance qu'à un autre occupant de l'immeuble. Cela ne modifie en rien les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements dont les garages ou emplacements sont loués ou concédés en jouissance.

ARTICLE 13 – Charges communales

Sauf décision de l'assemblée générale, les occupants des appartements doivent satisfaire à toutes les charges de la commune.

SECTION V : DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 14 – Destination des appartements

Les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

ARTICLE 15 – Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale intéressée, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

A l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le nom du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE 16 – Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Il est en outre interdit d'entreposer où que ce soit des matériaux de construction, déchets, gravats, etc...

SECTION VI : GERANCE

ARTICLE 17 – Attributions du gérant

Le gérant a la charge de gérer sous sa signature les comptes de la collectivité, de veiller au bon entretien des communs, d'effectuer toute commande de fourniture ou de service (contrats d'entretien et autres).

Il a le devoir d'assurer une gestion économique de l'immeuble tenant compte cependant du standing de celui-ci.

ARTICLE 18 – Surveillance

Le gérant surveille les parties communes, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les autres réparations ordonnées par l'assemblée générale.

Il est seul préposé à la surveillance d'exécution des travaux et est seul juge de l'opportunité de leur réception.

ARTICLE 19 – Contestations

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis de tous tiers, tant demandant que défendant.

En cas d'urgence, il prend toutes mesures conservatoires.

Il fait éventuellement rapport par écrit aux propriétaires ou convoque une assemblée générale.

ARTICLE 20 – Comptes du gérant

Le gérant présente ses comptes généraux, annuellement, et reçoit décharge s'il y a lieu.

ARTICLE 21 – Provisions

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, périodiques.

Le montant de cette provision au fonds de roulement est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider également la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Il sera fait appel à ce fonds de réserve uniquement pour des dépenses non périodiques et décidées en assemblée générale.

Ces deux fonds, le fonds de roulement et le fonds de réserve, seront séparés et sur des comptes bancaires différents.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale et à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

Les charges de copropriété sont payables dès réception du relevé des provisions réclamées. A défaut de paiement dans les trente jours de la date d'envoi de l'appel de fonds, les sommes dues seront majorées, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au taux de cinq pour cent par mois à titre de dommage et intérêts et de clause pénale. Au cas où le défaillant continuerait plus de 3 mois à ne pas régler le montant des provisions et charges, le gérant lui notifiera une mise en demeure recommandée et, à défaut du règlement des sommes dues dans la huitaine de la mise en demeure, l'assignera devant le Tribunal compétent. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

SECTION VII : CHARGES COMMUNES

ARTICLE 22 – Déterminations

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les propriétaires en proportion des quotités, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les salaires des préposés, et, éventuellement, les versements légaux à la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'achat de produits d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, les fournitures de bureau, la correspondance, etc... les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE 23 – Eau-Electricité

Les consommations individuelles d'eau, d'électricité et tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire et/ou occupant individuellement.

Les abonnements à l'électricité et à l'eau sont souscrits en commun par les copropriétaires. Tous les avis de paiement pour les parties communes seront envoyés au gérant.

ARTICLE 24 - Modifications

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires de l'immeuble réunis en assemblée générale et suite à un vote obtenant au moins 2/3 (deux/tiers) des voix.

SECTION VIII : REGLEMENT RELATIF AUX GARAGES ET EMBLACEMENTS POUR VOITURES

ARTICLE 25 – Occupation

Les garages et emplacements peuvent être occupés par leur propriétaire ou par le locataire de l'appartement qui lui est lié, à charge du bail établi entre le propriétaire et le locataire d'établir les modalités d'occupation.

ARTICLE 26 – Obligation des occupants

Sauf dérogation de la gérance, les occupants ne peuvent :

1. affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au règlement de copropriété (résidentiel) ;
2. faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur une partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque ;
3. procéder dans les garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules, ni de les affecter à une exploitation de taxis ;

4. incommoder les autres occupants des emplacements de voitures par projection d'eau lors du lavage des véhicules ;
5. introduire de l'essence dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

- a) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre 20h et 08h, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence.
- b) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.
- c) d'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et/ ou emplacements de voitures et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édité par la gérance à cette fin.
- d) éventuellement, installer un extincteur d'incendie du type agréé.
- e) contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

Les portes des garages ne pourront rester ouvertes que pendant le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie du véhicule.

Le stationnement dans la zone de recul des garages de façade est autorisé pour le propriétaire ou le locataire dudit garage.

Le stationnement dans la zone de recul du « carport » est toléré à titre exceptionnel, pour une courte durée, pour l'occupant du rez-de-chaussée ou ses invités pour autant qu'il ne gêne aucunement l'accès à l'entrée de l'immeuble ou son évacuation, en particulier au cas où une situation d'urgence devait se présenter.

SECTION IX : SECURITE DE & DANS L'IMMEUBLE

ARTICLE 27 – Sécurité

Il est interdit de fermer à double tour la porte d'entrée de l'immeuble, ceci pour le cas de figure d'une évacuation éventuelle d'urgence (incendie ou autres).

ARTICLE 28 – Accès

Il est interdit d'ouvrir la porte d'entrée à une personne étrangère à l'immeuble et non-invitée dans l'appartement de l'occupant sollicité à la sonnette.

SECTION X : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 29 : Litiges

En cas de désaccord entre les propriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale des copropriétaires.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et, à défaut d'accord, à Monsieur le Président du Tribunal de Police d'Arlon, à la requête de la partie la plus diligente.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux Tribunaux compétents.