

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - Résidence BOIS MAYANNE

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 43.- Dispositions générales

Le présent règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence, et dans les conditions de présence et de majorité prévues au TITRE X de l'Acte de base.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un registre spécial dénommé "Livre de Gérance" tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées. Des copies ou extraits en seront délivrés, à leurs frais, aux propriétaires qui pourront également consulter ce registre, mais sans déplacement.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privé, l'existence du Règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce Règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.

CHAPITRE II - OCCUPATION

Article 44.- Occupation des biens privés

Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio, de télévision et de reproduction musicale est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

Il ne pourra être fait usage de bonbonnes de gaz dans l'immeuble.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent par la bonne réception radiophonique.

Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs lots privés, de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, dû à l'assèchement de l'air.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privés, aux frais et risques des occupants.

Article 45.- Utilisation des parties communes.

Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, aires de manoeuvres, et caetera, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit, le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit. Aucun travail ménager ne pourra être fait dans les parties communes.

La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes ou privatives.

Article 46.- Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

a) Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires devront être d'un type uniforme pour tout l'immeuble.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres d'avancée, ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode par les occupants des autres propriétés privées.

Les occupants devront être autorisés préalablement par le conseil de copropriété qui pourra demander l'avis technique et esthétique des architectes de l'immeuble.

b) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linges et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

c) Sauf autorisation du conseil de copropriété, aucun autre emblème que les drapeaux belges, visétois et de gildes ne peut être arboré.

d) Tous travaux de peintures aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées et notamment aux portes de garages, devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du syndic.

e) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part d'un copropriétaire, celui-ci sera passible, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

Article 47.- Publicité - Enseignes

1./ Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé, même sur les parties communes, pour autant qu'elles soient d'un format normal.

2./ Toute autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant. A ce sujet, les précisions suivantes sont formulées:

a) Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée dans la Résidence pourra apposer une plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée, modèle qui devra être agréé par le syndic et par le conseil de copropriété dès son élection.

b) Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à convenir pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privé.

Article 48.- Animaux

L'existence dans la Résidence et particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, et caetera) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance. Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux portent préjudice à la propreté, à la tranquillité ou au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs maîtres n'en assurent par la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de ceux qui en ont la garde.

Article 49.- Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs - si ces appareils existent - sera réglementé par l'assemblée générale.

Article 50.- Déménagements

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur qui les aura occasionnés.

Article 51.- Police de l'ensemble immobilier.

Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaire et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, le propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants cause.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subirait les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la Résidence, le respect des prescriptions de l'Acte de Base et du Règlement de Copropriété.

Article 52.- Charges administratives

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie ou de règlements communaux.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES GARAGES

Article 53.- Règles d'utilisation

Les parties communes, l'entrée, et l'aire de manoeuvres des véhicules, devront être maintenues libres en tous temps.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure des garages.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Le stationnement des véhicules sur l'aire de manoeuvres est toléré pendant le temps nécessaire à la décharge de leur contenu.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de copropriété pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie et d'explosion ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le conseil de copropriété, le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit.

Les propriétaires de garages et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Les baux consentis par les propriétaires de garages pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

CHAPITRE IV - BAUX -

Article 54. - Clauses à insérer

Le propriétaire pourra donner son bien privé en location: il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

Il est interdit de louer des fractions de lots. Toutefois, un garage pour voiture peut être donné en location indépendamment de l'entité d'habitation, et ce, même à un tiers.

Les propriétaires sont tenus de donner connaissance à leurs locataires du règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement de copropriété, avec ses modifications éventuelles ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyers prévue ci-avant.

Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toute façon responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autre à l'égard des autres propriétaires ou tous tiers.

Le syndic est mandaté pour porter à la connaissance des locataires, toutes les modifications au règlement de copropriété, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale.

En cas d'inobservance de la charte de l'immeuble par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

- DISPOSITIONS GENERALES

Article 55 - Respect du règlement de copropriété.

Le présent règlement de copropriété restera annexé à l'acte de base de l'ensemble immobilier avec lequel il forme un tout : il sera transcrit en même temps que cet acte.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit en quelque nature que ce soit dans la Résidence.

Une copie complète en sera remise à tous les copropriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants-cause.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans la Résidence devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les ayants droit et ayants cause à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Pour coordination conforme, à Oupeye, le 11/8/2014