

## **RESIDENCE DOYENNE à ERPENT**

### **Dispositions importantes découlant du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur et recommandations diverses.**

**Validé par l'assemblée générale du 9 mai 2022**

**Les occupants de la résidence, qu'ils soient propriétaires ou locataires, doivent veiller à préserver la qualité de vie de leurs voisins, ainsi que l'aspect intérieur et extérieur de l'immeuble.**

**L'acte de base de la copropriété (AB ci-après) mentionne différentes interdictions et obligations à cet effet. Celles-ci sont succinctement rappelées ci-après. Les occupants sont invités à consulter l'acte de base pour connaître la teneur précise de ces dispositions.**

### **Entretien et aspect**

#### **Harmonie**

Tout aménagement de parties privatives affectant le style et l'harmonie de l'immeuble nécessite un accord de l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Tout dispositif d'occultation intérieur (store, tenture, rideau,) doit obligatoirement être doublé d'un voilage blanc disposé côté châssis afin d'assurer l'homogénéité esthétique de l'immeuble vu de l'extérieur. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés pourra décider d'une autre teinte.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. *(Source : Règlement de copropriété Chap.2 Art 4.1 AB)*

#### **Terrasses et balcons à jouissance privative et exclusive**

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance privative n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse. *(Source : Règlement de copropriété Chap. 2 Art. 4.3 AB)*

#### **Jardins à jouissance privative et exclusive**

Lorsque l'usage et la jouissance privés d'un jardin ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets à l'exception de meubles de jardin et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à trois mètres. *Il est également interdit de créer ou d'aménager des potagers dans tous les jardins. (Source : Règlement de copropriété Chap.2 Art.4 AB)*

## **Aspect – tranquillité**

### **Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les copropriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Il est conseillé aux copropriétaires et occupants :

- De régler le volume 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 22 heures et 8 heures ;
- 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...

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera) doivent être effectués en semaine entre 8 et 18 heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier. *(Source Règlement d'ordre intérieur Article 6 AB)*

### **Terrasses et balcons**

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Il est interdit :

- D'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- D'y installer une piscine ou jacuzzi ;
- D'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera ; - d'y faire des barbecues ;
- De jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera ; - de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;
- D'y entreposer des matériaux lourds qui risquent d'en altérer la stabilité ;
- De déverser dans les avaloirs tous produits nocifs (détergents, produits chimiques,...) ainsi que tout déchet de quelque nature que ce soit.

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.

*(Source Règlement d'ordre intérieur Article 7 AB)*

## **Animaux**

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage. Ces animaux ne sont pas admis dans le jardin commun, sauf tolérance si son propriétaire dispose et fait usage d'un sac à crottes. En cas de contravention à cette règle, le propriétaire ou l'occupant concerné sera redevable d'une indemnité à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. (Source : Règlement de copropriété Chap. 2 Art 4.9 AB)

## **Emménagement – déménagement – transport**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix. Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon. (Source : Règlement de copropriété Chap. 2 Art 3.5 AB)

### **Notes (à faire valider par l'AG) :**

1. Certains appartements n'ont pas accès aux façades extérieures. Les emménagements et déménagements de ceux-ci se font par les couloirs communs et des ouvertures prévues par les architectes en façade extérieure ; les occupants concernés ont la responsabilité de replacer les garde-corps de ces ouvertures.
2. L'obligation d'effectuer le transport des meubles de grande dimension par les façades implique que l'usage des ascenseurs n'est pas plus autorisé que celui des escaliers.

## **Caves, emplacements de parking et garages**

### **Caves**

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

(Source : Règlement de copropriété chap. 2 Art. 4.7 AB)

**Emplacements de parking** Les emplacements de parking ne peuvent pas être vendus et/ou loués à des personnes n'étant pas propriétaires ou occupants d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

L'accès au sous-sol est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété

(Source : Règlement de copropriété Chap. 2 Art.4.8 AB)

Les véhicules fonctionnant au gaz sont strictement interdits dans les sous-sols et garages.

(Source : cahier des charges de l'immeuble)

## **Mode d'occupation et utilisation normale du bien**

### **Destination des lots privatifs**

Les appartements et studios sont destinés, en principe, à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale non susceptible de causer un trouble de voisinage est possible, aux conditions prévues par l'acte de base. (Source : *Règlement de copropriété Article 2 Chap. 2 AB*)

### **Jouissance des parties privatives**

#### **Principes**

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Les occupants 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 ou celui de leurs locataires ou visiteurs.

(Source : *Règlement de copropriété Article 3.1. Chap. 2 AB*)

**Installations particulières** L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble (Source *Règlement de copropriété Article 3.4 Chap. 2 AB*)

**Inaction d'un copropriétaire** Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

(Source *Règlement de copropriété Article 3.6 Chap.2 AB*) **Transmission**

### **des obligations, location**

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel ... La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel). ... En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation. (Source : *Règlement de copropriété Chap. 2 Art. 4.6 AB*)

### **Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur

l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages, à l'exception des cas prévus par l'acte de base. (Source Règlement de copropriété Chap. 2 Art 4.5 AB) **Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. (Source Règlement de copropriété Chap. 2 Art 5 AB)

## **Conseils et recommandations**

### **Sanitaires**

En cas de défaut d'usage d'un élément sanitaire, les occupants ont l'obligation de faire appel à un sanitaire pour l'entretien et la réparation de l'élément défectueux. Les occupants doivent en tout état de cause 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 faire réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

### **Fermetures des portes de l'immeuble**

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble, sans préjudice du respect des consignes de sécurité en cas d'incendie. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

### **Système de ventilation double flux**

Tout occupant est tenu de maintenir en état de fonctionnement permanent et d'utiliser en bon père de famille le système de ventilation double flux, en se conformant aux recommandations d'usage en la matière. En cas de défaut d'entretien ou de mauvaise utilisation de ladite installation par un occupant, causant notamment l'apparition de moisissures et/ou mauvaises odeurs, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer, aux frais du copropriétaire concerné.

### **Chauffage des lots privés**

Les résidents sont tenus de maintenir une température normale d'utilisation dans leur lot privé. En cas d'absence, le système de chauffage doit être maintenu en fonctionnement pour assurer une température minimale de 15 degrés Celsius dans l'appartement. Le refroidissement anormal d'un appartement risque de perturber le bon fonctionnement du système de chauffage dans tous les appartements mitoyens. Le syndic est autorisé à prendre toutes mesures qui s'imposent pour limiter les troubles de fonctionnement et ce aux frais du ou des copropriétaire(s) défaillant(s).

### **Récupération des eaux de pluie**

Dès lors que des eaux de pluie sont récupérées de certaines toitures, terrasses et balcons, il est interdit aux occupants de déverser dans les avaloirs tous produits nocifs (détergents, produits chimiques, ...) ainsi que tout déchet de quelque nature que ce soit.

(Source Règlement d'ordre intérieur Article 8.1 à 8.6 AB)

## **Conseils complémentaires**

### **Anomalies**

Afin de conserver la copropriété propre et accueillante, merci de signaler au syndic tout incident, anomalie ou désordre.

Le syndic est seule habilité à donner des instructions aux prestataires de service (nettoyage, jardinage, entretiens divers). C'est donc à travers lui que les occupants feront part de leurs remarques et souhaits concernant l'exécution du travail.

### **Intempéries hivernales**

En cas de neige ou de verglas, le dégagement et le salage des rampes de garage, des entrées et trottoirs devront être assurés par les occupants de l'immeuble, en fonction de leurs disponibilités, de leur intérêt pour la communauté et de leurs contraintes propres.

Les priorités du travail sont : 1. Les deux accès au garage ; 2. les 4 entrées, avec leurs escaliers et chemins d'accès ; 3. Tous les trottoirs le long de notre immeuble.

### **Étiquettes de sonnettes et boîtes aux lettres**

Des étiquettes indiquant le n° d'appartement sont placées sur les sonnettes et boîtes aux lettres, et un tableau indiquant la relation entre ces n°s et l'identité des occupants est placé dans le hall d'entrée. Ce tableau est mis à jour par le syndic selon les informations de déménagement et emménagement qui lui sont communiquées. Il est interdit de remplacer ou surcharger les étiquettes renseignant le n° d'appartement.