

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(A.G. du 21/03/2024, modification)

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires du Domaine du Chat-Lent situé 22 A, B et C de l'avenue Général Gracia à Profondeville, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droits.

Toutes les dispositions du présent règlement d'ordre intérieur sont opposables aux copropriétaires et à leurs ayant droits ainsi qu'à l'ensemble des résidents.

Le présent règlement d'ordre intérieur annule et remplace celui approuvé lors de l'assemblée générale du 14 décembre 2017, du 5 mars 2021 et du 17 mars 2022.

1.- Entretien et aspect

Le placement de marquises, stores pare-soleil ou tentures sur les parties visibles de l'extérieur des bâtiments n'est autorisé qu'avec l'accord à la majorité absolue de l'assemblée générale des copropriétaires, tout en veillant d'avoir un seul modèle, un même coloris, un même système de fixation et de commande électrique (on ne peut que se raccorder à la prise électrique extérieure au moyen d'un câble sous tube) et ce avec l'accord préalable du bureau d'architecture qui a établi les plans de la construction des bâtiments du Domaine.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques.

Pour une question de sécurité, aucun système de suspension ou bacs à fleurs ne doivent être placés ou suspendus dans le vide, même au rez-de-chaussée vers l'extérieur des parties privatives.

Les balcons et terrasses doivent être aménagés dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique général des bâtiments. Ils ne peuvent pas servir de lieu d'entrepôt.

Les copropriétaires et occupants sont tenus d'entretenir leurs parties privatives ou celles dont ils ont la jouissance (terrasse, places de parking, etc.) en bon père de famille (bon état de propreté et de conservation).

2.- Aspect – Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives ou dans celles dont il a la jouissance, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore compromettre la solidité, l'isolation, la salubrité ou la sécurité des bâtiments.

Les tapis, carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe immobilier, en ce compris les terrasses et balcons. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs, sur les paliers communs ou dans toute autre partie commune aucun travail de ménage privatif ni entreposage de biens particuliers.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans le Domaine, des tuyaux d'amenée de gaz ou toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Dans le respect des autres copropriétaires et des résidents, toute personne doit veiller à minimiser les nuisances de bruit dans les parties communes entre 22h00 et 6h00.

3.- Parties communes et ascenseurs

Il est attendu des résidents qu'ils ferment bien la porte d'entrée des immeubles ainsi que celle des garages. Pour une raison de sécurité, la porte d'entrée doit toujours être libre d'accès de l'intérieur uniquement en la claquant simplement (pas de fermeture à clef à double tour).

Dans l'optique d'assurer la sécurité, il est demandé aux copropriétaires et aux occupants d'agir en personne prudente et responsable :

- **En fermant correctement les 3 portails à rue avec la gâche électrique (pas de fermeture à clé obligatoire) ;**
- En s'interdisant le blocage de la fermeture des portes de secours des garages (vers la pelouse) ;
- En respectant la loi qui interdit tout blocage des portes coupe-feu par tous procédés (coin, cordages,...) ;
- En ouvrant la porte extérieure des résidences exclusivement au moyen de la clé.

Il est interdit de fumer dans les parties communes (couloirs, ascenseurs, garages, ...).

Les journaux publicitaires et les toutes boîtes ne peuvent être abandonnés, par les résidents, au-dessus des boîtes aux lettres ou dans le local d'entrée des bâtiments.

L'accès aux bâtiments est interdit aux colporteurs et démarcheurs. Ces personnes ne peuvent être accueillies qu'à l'extérieur du bâtiment. Les portes d'entrée ne peuvent être ouvertes que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs.

L'usage des ascenseurs est réservé exclusivement au transport de personnes ; tout usage qui occasionnerait des dégradations ou des salissures pourra être porté en compte du propriétaire ou du locataire responsable, notamment du fait de personnes dont ils emploient les services.

4.- Animaux

Les occupants du Domaine sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder des chiens, chats et oiseaux non divagants. Ces animaux de compagnie doivent être obligatoirement tenus en laisse dans les parties communes, y compris les garages. Si un animal venait à causer des nuisances à la copropriété, celle-ci sera en droit de décider de l'exclure par décision du Syndic sur base du Conseil de la copropriété.

Il est également rappelé aux propriétaires d'animaux de ramasser leurs excréments.

Il est interdit en outre d'héberger des animaux dangereux ou exotiques, notamment les espèces protégées (Nacs, etc.).

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du Syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'Assemblée Générale, au titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'Assemblée Générale.

5.- Emménagement / déménagement / transport

Les emménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux ou volumineux, doivent se faire selon les indications ci-après.

Il est interdit, même avec l'autorisation expresse du propriétaire, d'emménager ou de déménager par les ascenseurs ou par les cages d'escaliers.

A l'exception du rez-de-chaussée, un lift doit obligatoirement être utilisé. La personne déménageant remettra systématiquement une copie de sa facture lift ou toute autre preuve faisant foi au Syndic ou à son propriétaire qui la transmettra au Syndic.

Est toléré dans l'ascenseur, sous réserve des règles de protection, à savoir: emballage complet et protection de toutes les arêtes, un colis dont le gabarit n'excède pas 90 x90x200 cm.

En cas d'infraction, une pénalité de 200 €, à verser au fonds de réserve, sera réclamée au propriétaire concerné par le bien, à charge pour eux de se retourner contre leurs éventuels locataires, sous réserve des réclamations complémentaires pour cause d'éventuels dégâts occasionnés aux parties communes.

Toute dégradation commise par la manutention de biens meubles aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou sera responsable des faits de son locataire ou de tiers mandatés.

6.- Emplacements de parking et garages

Les véhicules LPG (gaz) sont strictement interdits dans les sous-sols et garages.

Aucun dépôt ou détention de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé dans les bâtiments du Domaine. Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels. Dans les garages aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installés. Le lavage des voitures est interdit dans les immeubles. Il est néanmoins autorisé de laver sa voiture sur son emplacement de parking extérieur. Des points de prise d'eau (eau des communs) se trouvent à la disposition des utilisateurs éventuels à hauteur des plates-bandes pour les bâtiments « Anne » et « Rose Marie » et à hauteur de la porte d'entrée des garages du bâtiment « Christine ». D'autres points d'eau sont également à la disposition des utilisateurs dans les couloirs de sortie de secours des sous-sols.

Il est interdit de garer un véhicule en dehors des places spécifiquement prévues à cet effet pour des raisons de sécurité et de respect du droit de la propriété d'autrui. Toute utilisation occasionnelle ou habituelle (par un résident ou des visiteurs) d'une surface du sous-sol non délimitée comme emplacement de parking est strictement interdite.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les résidents et plus spécialement entre 22h00 et 6h00. Il est interdit d'actionner les avertisseurs automobiles 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. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le Syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les parkings et garages.

Les détenteurs du droit de jouissance d'un emplacement de parking 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.

Pour une question de sécurité évidente et de responsabilité de la copropriété, il est interdit aux enfants de jouer dans les sous-sols et garages.

7.- Parkings extérieurs

Les parkings extérieurs privés sont exclusivement destinés à l'usage des résidents et de leurs visiteurs ponctuels. Ils ne peuvent être mis à disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux.

La destination unique du parking extérieur est de permettre aux résidents de garer son véhicule de manière régulière durant leur présence dans la résidence et ce de manière paisible.

Une barrière coulissante est placée à l'entrée des parkings afin d'empêcher les non-résidents de se garer dans ces parkings extérieurs propres à la résidence.

8.- Mode d'occupation et utilisation normale du bien

Les copropriétaires, locataires et autres occupants du complexe immobilier, devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du complexe immobilier ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; 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 occupants du complexe immobilier, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence des animaux (point 4 ci-dessus).

Les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Aucune personne non mandatée par le Syndic en accord avec le Conseil de copropriété, ne peut intervenir de son propre chef sur les différents équipements de la copropriété (installations électriques, pompes, piscine, porte de garages, ...). Toute personne dérogeant à cette règle assumera tous les frais inhérents à une intervention d'un spécialiste s'avérant nécessaire à la remise en ordre du système.

Aucune modification ne sera apportée à l'installation électrique générale sans l'accord du Syndic et du Conseil de copropriété.

L'utilisation des robinets d'eau et prises de courant communs à des fins personnelles doit se faire « en bon père de famille » tout en sachant que le coût de cette utilisation est à charge de la copropriété tout comme l'éclairage des garages ouverts.

Il est interdit à tout propriétaire ou occupant d'utiliser, dans les parties communes, des nettoyeurs à haute pression sans mandat spécial du Syndic et avec l'accord du Conseil de copropriété. Toute personne ne respectant pas cette interdiction sera redevable d'une indemnité de 200 € à verser au fonds de réserve en plus des frais de nettoyage et remise en état si nécessaire.

En cas de placement d'alarme, on doit veiller à placer les témoins lumineux et sonores de la façon la plus discrète possible tout en respectant l'isolation des murs du bâtiment et que l'endroit de cette installation soit similaire pour chaque nouvelle installation.

Il est interdit de boucher ou modifier les systèmes d'aération installés dans les appartements.

Ceux-ci font partie des parties communes (ventilation du bâtiment) et relèvent d'une réglementation spécifique contrôlée par la Région Wallonne.

9.- Egouttage

Il est interdit de jeter des objets ou produits inadéquats (lances, lingettes, tampons, huile de friture, etc.) dans les sanitaires, ces produits étant difficilement éliminables dans notre type de fosse septique.

L'utilisation de désodorisants placés dans les water-closets doit se faire avec précaution. Le débouchage éventuel des canalisations obstruées, tant intérieurs qu'extérieures, sera à charge de l'occupant.

10.- Bateau - Piscine

La piscine est ouverte en mai et septembre de 10h00 à 19h00 et en juin, juillet et août de 9h00 à 20h00. Cet horaire peut être adapté ponctuellement en fonction des conditions météorologiques, telles que canicule, orage, pluie abondante, tempête. Néanmoins, les copropriétaires et locataires peuvent utiliser la piscine avant ou après les heures citées ci-dessus, à condition d'ouvrir et de fermer le volet eux-mêmes.

L'accès à la piscine se fera aux risques et périls des utilisateurs et il est demandé aux parents et grands-parents de surveiller très attentivement leurs enfants et petits-enfants.

Pendant la période d'hivernage, la piscine est totalement fermée et une bâche de protection sera placée, au-dessus du volet, afin d'éviter les retombées de feuilles et autres saletés.

Le local de la vigie est accessible à tous les copropriétaires et locataires.

Le mobilier appartenant à la copropriété et se trouvant autour de la piscine devra être remis en bon ordre après son utilisation. Les locaux sous la piscine (dans les cales du bateau), w.c., cabines de déshabillage, peuvent être utilisés « en personne prudente et responsable » et doivent rester propres après utilisation. Après l'usage des toilettes par les enfants et petits-enfants, les parents ou grands-parents sont tenus d'en vérifier l'état de propreté.

Chaque propriétaire a accès uniquement au dispositif d'ouverture-fermeture du volet et du portillon d'entrée. En aucun cas la clef du volet ne peut être remise à des enfants. Les clefs d'accès des locaux sous la piscine (dans les cales du bateau), comme le local de filtration et de stockage de produits chimiques, sont détenues uniquement par Yves BEAUJEAN et Philippe HEINEN. En cas d'absence de ces deux personnes, le Syndic possède les clefs d'accès à ces locaux.

Afin de maintenir la qualité de l'eau, le port des chaussures est interdit autour de la piscine et les chaussures doivent être déposées sur le palier au-dessus de l'escalier d'accès. Après avoir été en MEUSE, il est indispensable de se doucher avant d'aller nager dans la piscine.

Il est interdit de se promener pieds nus autour du bateau et ensuite de monter l'escalier d'accès à la piscine sans avoir au préalable enlevé l'herbe et la terre se trouvant sous les pieds.

L'organisation de repas et l'utilisation de verres autour de la piscine sont totalement interdites.

Les jeux de ballon (football) sont interdits autour et à l'arrière de la piscine, le parc est à la disposition des joueurs.

11.- Transmission des obligations, location

Les baux qui pourraient être accordés, contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement et de ses mises à jour successives, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires à la majorité simple.

Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de cession de bail.

Les biens privatifs ne peuvent être sous-loués.

Les propriétaires 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 propriétaires sont tenus d'informer le Syndic de la location d'un bien et de lui transmettre les coordonnées complètes de leurs locataires.

En cas d'inobservation du présent règlement d'ordre intérieur par un locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après un second avertissement donné par le Syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

12.- Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur les immeubles.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls, passage et sur les boîtes aux lettres.

Il est permis d'apposer sur le bouton poussoir de la sonnette à côté de la porte d'entrée des appartements, une plaque du modèle admis par le Conseil de copropriété, indiquant le nom de l'occupant.

Les avis de mise en location ou en vente des appartements pourront être affichés aux fenêtres en façade côté intérieur.

13.- Interdictions

Il ne pourra être établi, dans la propriété, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

Il est interdit d'entreposer des bonbonnes de gaz dans les immeubles y compris sur les terrasses et balcons. L'utilisation de gaz non combustible (inflammable) et non explosif est autorisée (le CO2 pour les adoucisseurs SOLUCALC par exemple). Seuls les barbecues électriques sont autorisés sur les terrasses et balcons. Un barbecue au charbon de bois pourra être installé dans le parc à proximité de la gloriette.

14.- Déchets ménagers, PMC, verres et papiers cartons

Ces divers éléments sont récoltés par l'Administration Communale de Profondeville avec l'intermédiaire du Bureau Economique de la Province de Namur et ce suivant les dispositions prévues par le règlement de l'Administration Communale et approuvé par son Conseil Communal. Les matières encombrantes ainsi que les matières recyclables (ampoules, sapins de Noël, ...) ne sont pas repris par ces récoltes, elles doivent être déposées par les utilisateurs dans un parc à container environnant comme ANHEE, MALONNE ou NANINNE.

15.- Réclamations

Toute réclamation ou contestation sera adressée, par écrit, au Syndic.

16.- Sanctions

Le présent règlement d'ordre intérieur est obligatoire à partir de son approbation par l'Assemblée Générale. En cas de contravention constatée par le Syndic et/ou le Conseil de copropriété, les contrevenants se verront réclamer une amende de 200 €, outre les pénalités spécifiques prévues dans certains points du Règlement d'ordre intérieur, et ou sans préjudice aux dommages et intérêts complémentaires.

17.- Divers

Un responsable (membre du Conseil de copropriété) par immeuble est à votre disposition en cas de problèmes d'urgence, de questions liées exclusivement à la copropriété ou à la gestion du Syndic. Ses coordonnées sont affichées dans les valves à l'entrée de chaque immeuble ainsi que des renseignements divers concernant la gestion de ces immeubles par le Syndic. Tout abus qui serait constaté par les responsables susvisés dans les demandes d'intervention pourra entraîner la réclamation d'un dédommagement au profit de la copropriété.