

Résidence « Le Mariagne » REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – Extrait de la vie en commun

Article 1.- Définition

Il est arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Article 5.- Tranquillité

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'ensemble immobilier, devront toujours habiter l'ensemble immobilier et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire ou un occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le broissage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Les propriétaires et occupants doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'ensemble immobilier, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un ensemble immobilier moderne.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un cirait acquis

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, ordinateurs, imprimantes et en général 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 22h et 08h ou d'utiliser des écouteurs ;

- 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, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc) doivent être effectués en semaine entre 08h et 20h, le samedi entre 10h et 18h, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6.- Ordures ménagères

Les déchets ménagers doivent être placés dans des sacs poubelles réglementaires de la commune de Namur.

Les déchets doivent être déposés dans le local poubelle au plus tard le mercredi avant 12H00.

Il y a lieu de trier les emballages :

- Les déchets d'emballages recyclables (PMC) seront déposés dans les sacs bleus de la ville ;
- Les déchets organiques seront déposés dans les sacs de la ville ;
- Les papiers & cartons seront ficelés à plat ;

- Les verres devront être déposés dans les bulles à cet effet ;
- Les déchets dangereux et autres (encombrants, métaux, électros...) doivent être amenés au parc à conteneurs pour rejoindre leur filière de valorisation.

Article 7. – Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder des animaux. Les animaux ne pourront cependant pas être laissés en liberté et devront toujours être tenus en laisse. 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 du syndic. 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 forfaitaire de 100,00 € en sus d'une somme de 1,00 €, à titre de dommages intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire, et ce conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 10-12-2018. Ce montant sera versé au fonds de réserve dans les 15 jours de la demande du syndic, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Article 8. – Balcons

Les balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remettre des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc ;
- de les laver à grande eau par temps venteux ;
- d'y entreposer des sacs poubelles ou de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc ;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;
- d'y installer des antennes paraboliques ;
- de faire des barbecues au charbon et d'y entretenir la moindre flamme : les barbecues électriques sont autorisés.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 9. – Ascenseurs

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.

Article 10. – Interdictions

Il ne peut être établi dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Il est strictement défendu d'utiliser du gaz dans les parties privatives.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'ensemble immobilier.

En outre, il est interdit :

- 1/. De se servir des halls, balcons comme débarras et d'y entreposer toutes sortes d'objets comme les motos, vélos, voitures d'enfants, jouets, ... et marchandises périssables.
- 2/. D'introduire dans la copropriété des matières dangereuses, propane, etc... insalubres ou malodorantes, d'utiliser les caves comme dépôt de produits volatiles ou inflammables et d'y stocker des combustibles.

3/. De laisser divaguer les animaux, tels que chiens et autres. Dans l'enceinte de la copropriété, ils ne sont tolérés que tenus en laisse.

4/. De garder dans les appartements des animaux bruyants et par conséquent non compatibles avec la vie en immeuble à appartements.

5/. De fumer dans les parties communes.

6/. D'utiliser l'eau communautaire à des fins privées.

Les antennes et les enseignes sont interdites.

Article 11. – Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt. Ils doivent de même 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 réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée. A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Local poubelle

Il est demandé de ne pas déposer dans le local poubelle des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Article 12. – Indemnité d'emménagement

Conformément à l'assemblée générale du 10 décembre 2018, une indemnité de 50,00 € par nouvel habitant (transfert entrant et sortant compris) doit être versée par le copropriétaire sur le compte épargne de la copropriété. Toutefois, toute dégradation commise aux parties communes de l'ensemble immobilier, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait, lui ou son locataire, exécuter ces transports.

Il est en outre précisé que les copropriétaires devront communiquer au syndic tout changement de locataire ainsi que les coordonnées de ce dernier.

Suite à l'assemblée générale du 9 mars 2023, les propriétaires sont responsables de modifier le nom des étiquettes boîtes-à-lettres et parlophonie de leur locataire sur base du modèle classé dans leur accès en ligne.

Il est en outre rappelé, que les locataires sont dans l'obligation de contracter une assurance RC locative.

Article 13. – Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les voilages doivent être blanc. Les châssis doivent avoir pour teinte extérieur le RAL 9006.

Le placement de climatisation en façade est autorisé suite à une décision d'assemblée générale du 12 mars 2025 aux conditions suivantes :

- La climatisation ne devra pas dépasser 48 db ;
- Un état des lieux avec dossier photos devra être réalisé avant et après travaux ;

- Le travail devra être réalisé par un professionnel agréé ;
- Toute réparation d'infiltration constatée par la suite et pouvant provenir de ce travail sera à charge des propriétaires demandeurs ;
- L'entretien régulier de l'appareil est à la charge du propriétaire et doit inclure la vérification de l'absence de fuite de fluide frigorigène ;
- En cas de panne ou de dysfonctionnement causant une nuisance, le propriétaire doit procéder à une réparation rapide ;
- En cas de non-respect des conditions, le propriétaire pourra être tenu responsable des dommages ou nuisances causés aux autres occupants ;
- Concernant l'esthétique : les climatiseurs devront être placés en façade avant, sur le balcon, sur des silent bloc ;
- La couleur du climatiseur devra être blanc (sauf Monsieur Feltesse et Monsieur Bouvier qui votent contre uniquement pour cette couleur mais la décision est prise à la majorité) ;
- Pour les appartements du 5ème et 6ème ce point devra être ajouté à l'ordre du jour de l'assemblée générale par le propriétaire afin de trouver une solution et des conditions concernant leur cas particulier.

Le placement d'un store extérieur, screen vertical est autorisé suite à une décision d'assemblée générale du 12 mars 2025 aux conditions suivantes :

- Un état des lieux avec dossier photos devra être réalisé avant et après travaux ;
- Le travail devra être réalisé par un professionnel agréé ;
- Toute réparation d'infiltration constatée par la suite et pouvant provenir de ce travail sera à charge des propriétaires de l'établissement demandeur ;
- En cas de non-respect des conditions, le propriétaire pourra être tenu responsable des dommages ou nuisances causés aux autres occupants ;
- La couleur du store, du coffret et des montants devra être de la même couleur que le RAL du châssis ou similaire.

Article 14. - Garages

L'usage des garages 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 d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage 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.

L'ensemble du règlement de copropriété s'applique également aux locataires auxquels les propriétaires doivent obligatoirement remettre deux exemplaires à signer « Lu et approuvé ». Un de ces exemplaires sera transmis au syndic par les soins du bailleur.

« En cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur, le syndic demandera au propriétaire du lot concerné d'y remédier, aux seuls frais de ce dernier, dans le délai fixé par le syndic, suivant les circonstances. Celui-ci appliquera une amende administrative de 100,00€, en sus de ses honoraires, à chaque injonction non respectée dans le délai, à verser sur le fonds de réserve de l'association des copropriétaires.
Le mauvais payeur supportera seul tous les frais de recouvrement de son ou ses amende(s) impayée(s). Pour rappel, en cas d'inaction du propriétaire, le règlement de copropriété autorise le syndic à remédier à certains désordres occasionnés aux seuls frais du propriétaire défaillant. »