

Règlement d'ordre intérieur

Article 1 - Présence des documents

- a) Le règlement de copropriété établi en même temps que l'acte de base.
- b) Le présent règlement d'ordre intérieur qui n'a pour but, tout en respectant le document repris au point a) ci-dessus, que d'établir les règles permettant une vie harmonieuse entre tous les occupants de l'immeuble.

Article 2 - Application

Le présent règlement s'impose aux copropriétaires actuels et futurs et à leurs ayants-droits et ayants-cause, usagers et à tout autre occupant de l'immeuble. En cas de cession ou de location d'un lot, le cédant ou le bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou locataire.

Le présent règlement ne peut être modifié que par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité des voix.

Article 3 – Moralité – tranquillité

Chaque occupant a droit à la jouissance paisible de son appartement et le devoir d'éviter de nuire aux droits des autres occupants, ceci confirme les stipulations de l'article 9 du règlement de copropriété.

Article 4 – Résidence-occupation

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble doivent toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jour selon la notion du bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de leur immeuble ne soit en aucun moment troublée par le fait de personnes de leur famille, des gens à leur service, locataires ou visiteurs.

En particulier, les instruments de musique, radio, TV, pick-up, chaîne stéréo auront une tonalité telle que les voisins n'en soient pas gênés, surtout après 22 heures

Lorsque les appareils électroniques, électriques, d'éclairage provoquent des parasites dérangeant les voisins, ces appareils devront faire l'objet d'une révision ou d'un remplacement.

Cet article 4 fait référence à l'article 45 du règlement de copropriété.

Article 5 – Esthétique – aspect extérieur

Les occupants veilleront à conserver à l'immeuble un aspect d'habitation bourgeoise et de bon ton dans tous ses détails.

En particulier :

- Les occupants ne peuvent pas mettre aux fenêtres, sur les balcons, sur les murs extérieurs ou ailleurs, ni enseignes, ni réclames, ni barbeque, ni meubles, même petits, ou tout autre objet, à l'exception des bacs à fleurs et petit mobilier de jardin. Ceci fait référence à l'article 45 du règlement de copropriété
- Sous aucun prétexte, le linge et la literie ne peuvent se trouver de manière visible sur les balcons ou sur l'appui des fenêtres.
- Les travaux de peinture des façades ainsi que des éléments privés visibles de l'extérieur doivent être coordonnés par le syndic et exécutés suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires.

- Si l'occupant de la résidence devant souiller les parties communes de l'immeuble (taches de boue, graisses, liquide, etc.), il se fera un devoir et même une obligation de rendre net et propre l'espace souillé en le débarrassant de tout ce qui ternit et salit.

Toutes dérogations à ces règles devront faire l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale à la majorité absolue des voix

Article 6 – Sécurité – propreté – déchets

Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes telles que les papiers, les couloirs, les halls d'entrées, les locaux techniques, le parking extérieur et les pelouses, sont notamment ici visés, les vélos, les voitures d'enfants, les caudais, ordures ménagères ou tout autre matériel

Article 7 - Evacuation des déchets

Chaque appartement est responsable du tri, du stockage et de l'évacuation de ses déchets ménagers, cartons, papiers, PMC et de tout autre déchet. Il n'existe pas de local commun réservé au stockage des poubelles.

L'eau des communs (au rez-de-chaussée) peut être prélevée avec modération pour assurer la propreté des caves et des garages.

Article 8 – Nettoyage

Les tapis, loques, linge, torchons, couvertures, literies, vêtements ne pourront être brossés ou battus aux fenêtres des façades et ne pourront être nettoyés dans les parties communes de l'immeuble.

Article 9 – Dépôt

Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables n'est autorisé dans l'immeuble. Le parking de voitures roulant au gaz ou le dépôt de bouteilles de gaz ne sont pas autorisés dans les garages. De même, aucun appareil fonctionnant au gaz ne peut se trouver dans les appartements, les garages et les caves.

Pour éviter tout risque d'incendie, l'usage de barbecues est strictement interdit sur les balcons et partout ailleurs dans l'immeuble.

Article 10 – Animaux

Un animal domestique n'est autorisé qu'à titre de simple tolérance, sous réserves, qu'il ne soit la source d'aucune nuisance telle que bruits, odeurs, agressivité, malpropreté ou autres.

Article 11 – Intempéries

Les occupants des appartements veilleront en particulier, en période de gel, à ce que la température des appartements ne soit pas cause de problèmes techniques pour les autres copropriétaires ou pour les parties communes de l'immeuble.

Article 12 – Déménagements – Emménagements

Lorsque l'occupant d'un appartement prévoit un déménagement, il est tenu de prendre 15 jours à l'avance au moins, toutes dispositions utiles avec le syndic en vue de rétrovertir autant que possible le trouble qui pourrait en résulter pour les autres occupants.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage installé par le déménageur.

Les ascenseurs ne peuvent en aucun cas être considérés comme des monte-charges, lors des emménagements et déménagements.

Un état des lieux de la cage d'escaliers, des entrées avant et arrière de l'immeuble, des halls, des portes, de la cabine d'ascenseur sera dressé, avant et après l'eménagement et/ou le déménagement, par le syndic, accompagné d'un copropriétaire.

Un procès-verbal des dégradations éventuelles, en ce compris aux façades et à d'autres parties de l'immeuble, sera signé par les parties et un exemplaire en sera remis au propriétaire concerné, lequel devra supporter les frais de remise en état des lieux.

Les dispositions communes à la copropriété en matière de paiement des appels de provisions, notamment visées à l'article 25 du présent règlement d'ordre intérieur, sont d'application.

Article 13 – Ascenseurs

Les trois ascenseurs de l'immeuble feront l'objet d'un contrat d'entretien périodique passé par le syndic avec une firme spécialisée.

Pour des raisons techniques, il sera strictement interdit de fumer dans les ascenseurs.

Les ascenseurs sont prévus pour le transport de maximum six personnes et leur usage est interdit aux enfants de moins de dix ans non accompagnés d'un adulte.

Article 14 – Accès au bâtiment

L'accès à l'immeuble de mendiants et/ou de colporteurs n'est autorisé que si l'occupant concerné se dérange personnellement pour les accueillir et les reconduire à la sortie de l'immeuble.

En façade avant, les portes d'entrées donnant vers l'extérieur ne peuvent en aucun cas, être fermées à clé, ceci afin de permettre aux services de secours, pompiers, ambulances, médecins et services postaux d'accéder aux tableaux des sonnettes et aux boîtes aux lettres.

Fermeture des autres portes d'entrées :

- Avant avec ouverture automatique à partir de chaque appartement, dès 20 heures ;
- Arrière vers les parkings et latérale vers la droite de l'immeuble, doivent toujours être fermées à clé.

Les locaux techniques (ascenseurs, compteurs eau et électricité des communs, local du personnel) doivent toujours être fermés à clé, le syndic possédant les clés pour y accéder.

Article 15 – Accès aux parties privatives

Les occupants devront donner accès aux parties privatives pour toutes les réparations qui s'avèreraient nécessaires (égouttage, eau, électricité, canalisations, ...).

En cas d'absence prolongée d'un habitant, il est souhaitable que les clés de l'appartement, du garage et de la cave soient remises, sous pli scellé, au syndic, avec si possible, l'indication de son adresse ou celle de son représentant.

Article 16 – Eclairage des communs

Il est interdit aux personnes non autorisées par l'Assemblée Générale de modifier le fonctionnement des luminaires ou de remplacer les ampoules, tubes néons, starters, etc. dépendant des parties communes. En cas de nécessité, les anomalies seront signalées au syndic qui prendra les mesures qui s'imposent.

Article 17 – Les garages – Les parkings

Il est impératif que chacun respecte son emplacement de parking. Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'au stationnement de véhicules.

Les intéressés doivent veiller à ce que l'usage des garages et des emplacements de parking n'entraîne pas d'inconvénient pour les autres habitants de l'immeuble et usagers des garages et ne soit pas la cause de frais supplémentaires à charge de la copropriété.

L'eau des communes peut être prélevée avec modération pour un lavage superficiel des véhicules. L'utilisation de tuyau est, dans ce cas, interdit.

Ils doivent eux-mêmes, leurs invités, leurs visiteurs, leur personnel :

- éviter tout bruit entre 22 heures et 7 heures (usage avertisseur sonore, bruit anormal du moteur et des portières) et tout dégagement anormal de gaz et huiles brûlées ;
- maintenir les véhicules à l'écart des issues ;
- le véhicule quittant un emplacement de parking ou un garage doit céder la priorité au véhicule qui remène.

Article 18 – Litiges

Les litiges survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, se règlent conformément aux stipulations de l'article 8, paragraphe G de l'acte de base.

Il est rappelé ici que le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Article 19 – Publicité – imprimés

Le courrier et surtout les publicités ne seront en aucun cas déposés sur la tablette des boîtes aux lettres ou ailleurs.

Chacun évacue ses propres imprimés selon les règles établies par les pouvoirs publics.

Article 20 – Canalisation – égouttage

Afin d'éviter des problèmes relatifs à l'égouttage, on ne jette dans les sanitaires, ni produit Desotop, ni produit similaire, ni médicament (antibiotiques), ni huile, ni graisse.

Article 21 – Responsabilité

Tout propriétaire d'appartement et/ou de garage et/ou de cave est responsable pour lui-même et pour son ou ses locataires des charges imputables et des actes dommageables à la copropriété, ou pour d'autres copropriétaires, ou qui nuiraient à la bonne harmonie entre les occupants.

Article 22 – Assemblée Générale

Une Assemblée Générale peut être demandée par un copropriétaire et ce, par écrit au syndic, en respectant les prescriptions de l'article 19 du règlement de copropriété.

Le Conseil de gérance déterminera le caractère utile de la requête.

Article 23 – Nouvel occupant

Chaque nouvel occupant ou propriétaire doit se faire connaître par écrit au syndic. Tout changement de domicile légal doit aussi être signalé au syndic par écrit. A défaut, il y aura présomption de domicile dans le présent immeuble.

Article 24 – Prise d'effet

Le présent règlement a été soumis à tous les propriétaires à la date du 29 mai 2000.

Etant donné qu'aucune opposition majoritaire ne s'est dégagée dans un délai d'un mois après réception, il est approuvé.

En vertu de l'article 43 du règlement de copropriété, ce règlement d'ordre intérieur ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix.

Article 25 - Paiement - Dispositions particulières.

Sans préjudice aux dispositions de l'acte de base, le paiement relatif aux appels à provision est exigible aux dates arrêtées et pour les sommes fixées par l'Assemblée Générale.

Les décisions d'appel de provision pour l'exercice en cours, prises par l'Assemblée Générale, sont communiquées, une fois l'an, à l'ensemble des copropriétaires.

A défaut de s'acquitter du paiement à l'échéance fixée, le propriétaire défaillant est mis en demeure de payer. Un intérêt de retard, conformément aux dispositions légales, sera appliqué avec comme principe que tout mois commencé sera compté comme mois entier.

En outre, le propriétaire en défaut de paiement sera tenu de supporter l'ensemble des frais de récupération et de recouvrement engagés par la copropriété tels les frais administratifs, postaux, huissier, frais de justice.