

Rue de la tour, 17
5000 Namur
Compte banque:
BCE 0647.781.143

PROJET REGLEMENT DE VIE EN COMMUNAUTE **DU 15/05/2023 soumis à l'AG du 24/05/2023**

Pour le bien-être des résidents et de leurs visiteurs, il est essentiel que chacun contribue au maintien de la sécurité, de la propreté et de l'ordre aux sein et abords de notre copropriété. Ce règlement n'a d'autre but qu'une gestion en "*personne prudente et raisonnable* » de la résidence.

1. OCCUPATION :

- Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "personne prudente et raisonnable".
- 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, celui des locataires, occupants ou visiteurs.
- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants. A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées telles que machines à lessiver, sèches linges électriques, et autres.
D'une manière générale plus aucun bruit ne pourra être fait dans l'immeuble entre 22h00 et 7h00.
Il ne peut être fait ou laisser faire aucun bruit anormal, ni n'entreprendre aucun travail avec ou sans machine qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à incommoder les autres occupants.
- La fermeture des portes se fera avec précaution pour éviter leur claquement.
- Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des appartements où ils fonctionnent.
- Chaque copropriétaire et/ou locataire est tenu d'assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux.
- Les baux accordés engagent les locataires à habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

Rue de la tour, 17
5000 Namur
Compte banque:
BCE 0647.781.143

2. SECURITE :

- La porte d'accès à la copropriété doit toujours être fermée (non verrouillées!). L'accès ne peut être autorisé qu'aux personnes identifiées et, au besoin, accompagnées: sociétés de service (ORES, SWDE, ...), de dépannage ou réparation. Il est recommandé à tous les locataires d'informer un copropriétaire le cas échéant.
- Les clés et toute autre forme d'accès à la copropriété, à l'une de ses parties communes et/ou privatives, confiés à un locataire doivent être restitués à son propriétaire à l'expiration du bail.

3. ASCENSEUR :

- Usage formellement interdit en cas d'incendie.
- Usage interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'une personne majeure (≥ 18 ans).
- Il est impératif de respecter les consignes recommandées et affichées dans la cabine en termes de nombre de personnes et de poids autorisés.
- **Il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur aux fins d'un déménagement.**
- Il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur pour tout transport d'objet risquant d'endommager celui-ci, notamment matériaux pour rénovation etc.
- Il est strictement interdit de bloquer la porte de l'ascenseur en position ouverte avec un objet quelconque empêchant sa fermeture normale.
- Il est strictement interdit de transporter un véhicule motorisé ou non par l'ascenseur (vélo, trottinette,...). **Exception faite des véhicules destinés à l'usage et au transport des personnes à mobilité réduite (PMR).**

2

4. PARTIES COMMUNES :

- **Il est strictement interdit à quiconque de laisser des objets, n'ayant rien à y faire, encombrer les parties communes de l'immeuble. En particulier les entrées de la résidence, les paliers, les couloirs, les escaliers, les couloirs des caves ... qui doivent permettre en tout temps un accès ou une sortie aisée aux secours et une évacuation urgente de la copropriété.**
- Les travaux ménagers (battage, nettoyage de tapis, ...) sont interdits dans les parties communes, par les terrasses et fenêtres. Seuls les moyens d'aspiration mécanique peuvent être utilisés.
- Il est interdit de jeter des papiers, mégots ou tout autre déchet dans les parties communes, la cour arrière, la toiture des garages et d'une manière générale, dans le périmètre de la copropriété.

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS rue Pont-Sainte-Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be ;

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue de la tour, 17
5000 Namur
Compte banque:
BCE 0647.781.143

- De même, il incombe à tout résident responsable d'un animal domestique (qu'il lui appartienne ou non) de **ramasser et éliminer immédiatement les excréments** que celui-ci abandonnerait sur son passage dans un espace commun, intérieur ou extérieur, de la résidence.
- Si des salissures (objet cassé, liquide de toute nature répandu aux sols, murs, plafonds, ...) apparaissent du fait d'un habitant ou d'un visiteur, il incombe au responsable d'éliminer, dans toute la mesure du possible et sans délai, toute trace de l'incident. Il faudra également en informer un membre du Conseil de Copropriété ou le Syndic pour que les mesures adéquates soient prises en cas de nécessité.
- Il est strictement interdit de bloquer les interrupteurs ou de modifier la temporisation des minuteries des parties communes.
- Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes (halls, paliers, couloirs, escaliers, garages, caves, locaux techniques, ...).
- **Sont admis dans le local vélo uniquement les vélos et poussettes.**

5. GARAGES ET CAVES :

- Les appareils chargeurs de batterie sont, pour des raisons de sécurité incendie, strictement interdits dans les caves.
- Il est strictement interdit d'installer des appareils électroménagers (frigo, congélateur, cave à vin, ...) dans les caves. Sauf contrat d'assurance prévoyant un tel usage, à charge et responsabilité exclusives de l'occupant souhaitant bénéficier d'une telle fonctionnalité. Pour les locataires, il est impératif de disposer d'un accord écrit préalable de leur copropriétaire.
- Il est strictement interdit à tout résident d'utiliser à ses propres fins les énergies communes (eau, électricité, ...).
- Il est conseillé de surélever tous les objets se trouvant dans les caves privatives

3

6. TERRASSES - BALCONS :

- Les terrasses et balcons ne peuvent subir aucune modification quant à leur configuration d'origine rompant l'harmonie visuelle de l'ensemble depuis le jardin sans passer par un vote des copropriétaires lors d'une AG.
- Les bacs à fleurs seront tolérés sur les terrasses et balcons, en quantité raisonnable. L'entretien de ces bacs et fleurs ne pourra nuire en aucun cas aux voisins du dessous ou du dessus, notamment lors de l'arrosage. Les bacs et objets sur les balcons et terrasses ne pourront jamais constituer un danger pour autrui et devront être éloignés le plus possible du

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS rue Pont-Sainte-Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be ;

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue de la tour, 17
5000 Namur
Compte banque:
BCE 0647.781.143

bord ou du garde-corps afin d'éviter tout incident. En cas d'accident, la responsabilité du propriétaire de l'objet sera entièrement et exclusivement engagée. La copropriété ne pourra en aucune façon en être tenue solidaire.

Les bacs à fleurs ne pourront être fixés ou suspendus vers la partie extérieure de l'immeuble (donc par-delà le garde-corps ou les bacs préinstallés en bordure des terrasses).

Il est strictement interdit de stocker des débris, poubelles, caisses, matériaux et produits divers (notamment chimiques) ou tout objet risquant de nuire à l'aspect général de propreté et d'harmonie de la résidence (dégagements d'odeurs, attraction d'animaux, ...) sur les balcons et terrasses.

- Aucun linge ou textile ne peut être étendu sur les terrasses et les balcons, à quelque fin que ce soit (notamment le séchage).
- Il est strictement interdit de secouer nappes, draps, couvertures,
- Il est interdit de jeter des miettes ou des aliments pour oiseaux, ou tout autre animal, par dessus les terrasses, balcons ou fenêtres.
- Aucun forage, placement de clous, vis ou toute autre action de ce type ne pourra s'effectuer au niveau de la structure du bâtiment, sauf disposition contraire votée par les copropriétaires lors d'une AG.
- Les paraboles, antennes, et tout ce qui peut s'en rapprocher dans l'usage et/ou la forme sont formellement interdits. Que ce soit sur la structure du bâtiment, les balcons, les terrasses ou toute autre partie commune.
- Les frais de nettoyage imputables à un comportement inapproprié incomberont au résident responsable.
- Le mobilier d'extérieur ne pourra en aucun cas constituer un danger pour autrui. Les précautions élémentaires doivent être prises lorsque les conditions météorologiques l'imposent.
- L'usage d'un drone ou de tout appareil assimilé est strictement interdit dans le périmètre de la copropriété.

7. DEMENAGEMENTS :

- Il est obligatoire de recourir à l'usage d'un élévateur lors de tout déménagement pour le transport des biens mobiliers. Si, lors des manœuvres, du transport, etc. des dégâts sont occasionnés à quelque partie de la résidence et/ou de ses abords, les frais de remise en état seront supportés par les seuls responsables du sinistre, sans recours possible à l'encontre de la copropriété.
- Il est strictement interdit de déménager via l'ascenseur.
- Il est strictement interdit de déménager via les cages d'escaliers.
- En cas d'aménagement ou déménagement, le copropriétaire est tenu de prévenir le syndic au moins 5 jours ouvrables à l'avance. Chaque copropriétaire sera responsable de tous

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS rue Pont-Sainte-Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be ;

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue de la tour, 17
5000 Namur
Compte banque:
BCE 0647.781.143

dégâts pouvant être causés à l'immeuble par lui-même, son locataire ou toute autre personne physique ou morale ayant participé à l'aménagement ou au déménagement.

- A chaque emménagement et déménagement, des frais privatifs de 75 euro seront portés à charge du propriétaire du logement concerné.

Le cas échéant le propriétaire peut reporter ces frais sur les locataires.

8. ANIMAUX :

- Les animaux domestiques/de compagnie (non bruyants et non agressifs) seront tolérés au sein de la résidence dans le respect de tout un chacun. Tout locataire devra au préalable obtenir l'accord de son bailleur.
- Les **copropriétaires non occupants ont l'obligation d'informer leurs locataires** que les animaux réputés dangereux, bruyants (oiseaux, ...), de grande taille (donc inadapté à la vie d'appartement) et non conformes à la définition d'animal de compagnie, ne seront en aucun cas tolérés au sein de la résidence.
- Dans l'ensemble des parties communes ils doivent être accompagnés (quel qu'il soit) et tenus en laisse (chiens).
- S'il résulte un inconvénient quelconque lié à la présence de l'un ou l'autre de ces animaux, l'Assemblée des Copropriétaires et le Syndic, dans la limite de leurs compétences, pourront exclure la tolérance pour l'animal incriminé en motivant cette décision.
- Les dégâts éventuellement occasionnés du fait d'un animal de compagnie seront directement imputés au propriétaire de celui-ci, sans recours possible envers la copropriété.
- Les reptiles, par exemple, sont strictement interdits dans l'enceinte de la copropriété (aussi bien dans les parties communes que privées).

5

9. FENETRES - VOLETS - TENTES SOLAIRES - PARE-SOLEIL :

- Le côté apparent des rideaux, persiennes, marquises, stores pare-soleil, tentures (obligatoirement doublées), ..., par transparence des fenêtres depuis la rue et du devra être impérativement de couleur blanche.
- Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que selon les **prescriptions de l'acte de base et du règlement de copropriété**.
- Les volets, tentes solaires, pare-soleil, moustiquaires devront être en tous points conformes à ceux déjà installés (style, inclinaison, fixations, coffrages, longueur, matériau de fabrication, couleur, ...), sous peine de devoir être enlevés à la seule charge de leur propriétaire.
- Les volets, pare-soleil extérieurs et les moustiquaires devront être de teinte conforme aux châssis et de même matériau de fabrication.
- Les moustiquaires devront s'intégrer au châssis, sans déborder de celui-ci.

10. PARTIES PRIVATIVES :

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS rue Pont-Sainte-Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be ;

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue de la tour, 17
5000 Namur
Compte banque:
BCE 0647.781.143

- L'utilisation de bonbonnes de gaz est strictement interdite dans la copropriété (parties privatives et communes).
- Seuls les **séchoirs à condensation** sont autorisés (comme exigé par les prescriptions des pompiers et les assurances pour les immeubles à appartements).
- Les déchets stockés dans les appartements seront mis à rue la veille (en soirée) du ramassage, dans le respect strict des prescriptions communales et du calendrier de ramassage, par chaque occupant de la copropriété individuellement. Chacun étant responsable de ses propres déchets.
Si votre sac n'a pas été ramassé car non conforme veuillez à le rentrer et à la mettre en conformité pour le sortir à temps lors du prochain passage.
- Lors de congés ou d'absence pour tout autre motif, le résident concerné prendra ses dispositions pour confier la responsabilité de ses déchets à un autre résident de son choix.
- Il est strictement interdit de rejeter par les éviers, lavabos, douches, baignoires, wc, ... des produits susceptibles de boucher ou endommager les canalisations, tels que serviettes hygiéniques, tampons hygiéniques, litières d'animaux domestiques, graisses ou huiles de friture, produits chimiques, peintures, acides, ... et toute autre matière quelconque dont l'évacuation ne peut se faire par ces voies.
- Il est vivement recommandé d'entretenir régulièrement portes d'entrée, fenêtres, châssis, terrasses et balcons pour qu'ils conservent un bel aspect.
- L'emploi de machines à laver, sèche-linges et autres machines ou électroménagers est interdit **entre 22H00 et 07H00**.
- Il est strictement interdit d'utiliser des outils de bricolage bruyants ou d'effectuer des travaux entre **19H30 et 07H00, ainsi que le dimanche et les jours fériés**.
- Les tables, pieds de chaises et de meubles doivent être équipés d'amortisseurs de bruit.
- La fermeture des portes se fera avec précautions pour éviter les claquements (notamment la nuit).
- Les appareils récepteurs ou reproducteurs de sons seront utilisés dans le respect des nuisances des appartements voisins.

11. RECOMMANDATIONS PARTICULIERES :

- Les copropriétaires bailleurs sont impérativement tenus d'annexer au bail une copie de **l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement de vie en commun**.
- Le non-respect du présent règlement par un locataire implique automatiquement la responsabilité de son copropriétaire.
- Le Conseil de Copropriété et le Syndic n'ont pas de rapports juridiques avec les locataires autres que ceux prévus par la loi.

P.G.I. Expert SRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS rue Pont-Sainte-Maxence 22 ;
N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;
Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;
Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be ;
Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be
Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

RESIDENCE de la Tour
Association des copropriétaires

Rue de la tour, 17
5000 Namur
Compte banque:
BCE 0647.781.143

- Les occupants qui auraient à se plaindre d'une quelconque nuisance causée par un tiers, feront leurs réclamations, par écrit, à leur copropriétaire (locataires) ou au Syndic (copropriétaires).
- Le dépôt de matières inflammables dangereuses, insalubres ou incommodes est interdit dans quelque partie de la résidence.

LE FAIT DE NE PAS SE CONFORMER AUX STIPULATIONS DU PRESENT REGLEMENT FERA L'OBJET D'UNE MISE EN DEMEURE SUIVIE D'UNE PLAINTÉ AU JUGE DE PAIX SI NECESSAIRE.