

Règlement d'ordre intérieur « Résidence des Dames »

1. Généralités

- a. Le règlement d'ordre intérieur « Résidence des dames » complète l'acte de base du 10 juin 2010 approuvé par tous les copropriétaires de la « Résidence des dames ».
- b. L'objectif de ce règlement est de garantir l'harmonie entre tous les habitants ainsi que de maintenir l'aspect et le cachet des immeubles voulus par le promoteur et l'architecte.
- c. Les appartements sont destinés exclusivement à l'usage d'habitation. L'exercice de professions libérales et d'activités commerciales n'est pas permis.
- d. 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, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité, le prestige et l'isolation de l'immeuble.
- e. 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.

2. Animaux

- a. La détention d'animaux domestiques habituels est tolérée (sauf avis contraire du propriétaire) pour autant qu'ils ne causent pas de gêne, nuisance et de désagrément dans l'immeuble et à ses alentours et qu'ils ne salissent pas les parties communes.
- b. Il est interdit de promener les animaux domestiques dans le parc et plantations de l'immeuble.
- c. Conformément à l'acte de base, 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 conseil de copropriété ou, à défaut de celui-ci, du syndic.
- d. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve concerné.

3. Antenne Radio/ TV (Paraboles) / Climatiseurs

Les antennes radio, TV paraboliques et climatiseurs sont interdits pour des questions d'esthétique. Aucune dérogation n'est accordée pour quelque raison que ce soit.

4. Arrosage

Les fleurs et plantes d'ornement placées aux balcons et aux terrasses seront arrosées avec modération afin d'éviter des désagréments aux voisins et des coulées d'eau.

5. Assurance

- a. La copropriété est assurée en assurance « incendie » avec la clause d'abandon de recours contre tiers (notamment le locataire) à condition que le preneur d'assurance ait strictement respecté les mesures de prévention qui lui auront été recommandées par les pompiers, l'ANPI (Association nationale pour la protection contre l'incendie) et la compagnie d'assurance.
- b. Le copropriétaire n'est donc pas tenu d'assurer en principe son risque locatif pour autant que ce soit mentionné dans le contrat de bail. La formulation suivante est suggérée : « Le bailleur certifie avoir souscrit un contrat d'assurance « incendie » tous risques avec clause d'abandon de recours contre le locataire.
- c. **Néanmoins, il est important d'attirer l'attention**
 - **aux copropriétaires**, qu'ils sont responsables des dégâts et dommages qu'eux ou leurs proches commettent, que le vol du mobilier ou du matériel appartenant à une copropriété n'est pas couvert et que les biens mobiliers, ou matériel qui sont propriété privée des locataires, occupants ou propriétaires de l'immeuble déposés dans les parties communes ne sont pas couverts.
 - **au locataire**, que si un sinistre bâtiment provient d'un élément de son contenu, la compagnie d'assurance pourrait se retourner contre lui. A lui donc de veiller d'assurer sa responsabilité et son mobilier via une assurance incendie, bris de glace, vol, dégâts des eaux. ou au minimum avoir une RC familiale. Il est donc vivement conseillé aux occupants de souscrire une RC familiale même si ce n'est pas une obligation légale

d. Il est vivement conseillé au locataire

- d'assurer dès son entrée dans les lieux, auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour un montant agréé par le bailleur, sa responsabilité concernant ses risques locatifs (incendie, tempête, dégâts des eaux, bris de vitres,..) lié à son contenu et le recours des voisins.
- d'assurer également le mobilier et notamment tous les meubles, installations et matériels placards mis à sa disposition.
- de se couvrir également en matière d'assurance vol et de responsabilité civile familiale.

et au copropriétaire :

- de demander à son locataire une copie de la police souscrite à ces fins et la preuve du paiement des primes en insérant le texte suivant dans son contrat de bail.

« Le bailleur n'assume aucune responsabilité du fait de la conclusion des assurances « incendie/mobilier », « dégâts des eaux/mobilier », et vol ou toutes autres assurances souscrites ou non par le locataire, ni quant aux dommages pouvant survenir à du mobilier et résulter des sinistres du genre de ceux précités. Cette police porte la clause aux termes de laquelle la suspension ou la résiliation du contrat d'assurance, pour quelque cause que ce soit, ne peut intervenir qu'un mois après la signification au bailleur, par la compagnie d'assurance de la décision de suspendre ou résilier le contrat. »

6. Bacs à fleur.

- a. Les bacs à fleurs sont autorisés sur les balcons et terrasses. Toutefois ils doivent être solidement accrochés du côté intérieur des balustrades des balcons, jamais à l'extérieur s'il s'agit de les y suspendre.
- b. Il est interdit de placer des bacs à fleurs sur les tablettes des fenêtres extérieures.

7. Balcons et terrasses

- a. Les balcons et terrasses participent à l'aspect extérieur des immeubles et doivent donc être soumis à des règles d'harmonie.
- b. La pose de grillages, échelles d'accès (chat), d'ajouts (paroi latérale, protection, marquises, ...) n'est pas autorisée. Seules les chaises et tables de jardin sont autorisées sur les balcons et terrasses pour autant qu'elles soient en bon état et de teintes et couleurs uniformes.

- c. Il est interdit sur les balcons et terrasses
- d'y remiser des meubles ;
 - d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, etc, ...
 - de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc, ...
 - d'entreposer du matériel excédentaire
- d. Chaque propriétaire ou occupant a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal. Les écoulements et dégorgeoirs doivent rester propres et ne pas être obstrués.
- e. Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les balcons et terrasses, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.
- f. Les barbecues et décorations lumineuses (ou assimilés) sont interdits sur les terrasses et balcons. Néanmoins, à l'occasion de fêtes traditionnelles (Noël) les décorations lumineuses seront tolérées du 18 décembre au 7 janvier (3 semaines) de 17 heures à 23 heures pour autant qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :
- elles doivent rester discrètes, de couleurs uniformes blanches et naturelles
 - elles doivent avoir une luminosité constante (pas de clignotement)
 - elles seront posées sur le balcon, jamais suspendues aux balustrades.
 - les sapins seront de couleur verte ou blanche et ne dépasseront pas la hauteur du balcon.
- g. Le propriétaire n'a pas le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la propriété

8. Bruit/Nuisances/Tranquillité

- a. Dans un immeuble, toute activité peut occasionner du bruit. Il est demandé à tous les habitants de faire en sorte que les voisins ne soient pas gênés.
- b. 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 vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter autant que possible l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de wc) 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 ;

- c. Il est interdit de traîner dans le 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.
- d. Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc, ...) doivent être effectués en semaine du lundi au vendredi (inclus) entre huit et dix-huit heures. Toutefois, sont tolérés uniquement le samedi des petits travaux domestiques (type pendaison de cadre, mettre suspendre un luminaire,..) .
- e. Les débris et détritrus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide ordures. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux ou le maître d'œuvre.
- f. Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans les parties communes et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier et ascenseurs. Toutefois il est autorisé aux enfants de jouer dans le jardin sous réserve que cela se passe dans le calme et la discrétion.

9. Canalisations

- a. Les restes d'aliments, les graisses et huiles, peintures, silicone, tissus ou objets en plastique, les serviettes hygiéniques, les lingettes, les sacs des caisses à chat ou tout autres déchets , substances , objets ne doivent en aucun cas être jetés dans les éviers ou les cuvettes de WC pour ne pas boucher les conduites d'évacuations.
- b. Le copropriétaire ou occupant prendra à sa charge, le cas échéant, les travaux de débouchage des canalisations s'il est avéré que celui-ci est responsable.

10. Clés

Afin de permettre une intervention urgente en cas d'incident (fuite d'eau, incendie, ...), chaque nouvel habitant communiquera au comité de copropriété les coordonnées de la personne en charge de ses clés en son absence.

11. Défectuosités/Dégâts

- a. Si vous constatez des défectuosités/dégâts aux parties communes, veuillez en informer le comité de copropriété.
- b. Ne commandez jamais vous-même des travaux pour la copropriété, vous seriez responsable du paiement.
- c. Même dans un souci de rendre service, n'entamez vous-même aucun travail dans les parties communes ; vous seriez responsable d'éventuelles dégradations.

12. Déménagement/Emménagement

- a. Le propriétaire dont le locataire déménage ou emménage doit prévenir au préalable, le Syndic dans les 8 jours ouvrables et communiquer les coordonnées des nouveaux occupants. Le propriétaire portera à la connaissance des nouveaux locataires le présent ROI.
- b. L'utilisation de l'ascenseur est interdite lors du déménagement ou emménagement. Les pièces lourdes seront déménagées au moyen d'un monte charge.
- c. Tout dégât occasionné lors du déménagement ou emménagement sera à charge de celui qui l'a causé.
- d. Le propriétaire et/ou l'occupant se chargera de l'entretien des halls lors de tout déménagement/emménagement. A défaut, le syndic mandatera l'entreprise d'entretien de le faire et portera les frais à charge du copropriétaire.

13. Eau/Distribution

- a. Toute fuite dans un appartement doit être réparée sans retard. Des fuites dans les parties communes doivent être signalées immédiatement au Syndic.
- b. Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs wc et, en cas d'absence prolongée, à 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 .

14. Electricité.

- a. Tout branchement au réseau électrique commun est interdit.
- b. Toute modification des installations électriques dans les parties privatives doit se conformer aux dispositions prescrites par le syndic et notamment fournir à ce dernier les modifications (schémas, plans, photos ...) qui ont été apportées au dossier d'interventions ultérieures (D.I.U.) d'origine.

15. Entretien général des locaux

Les occupants doivent veiller à occuper et entretenir convenablement les locaux communs. Ceux-ci ainsi que les dégagements ne peuvent être utilisés à des fins privatives. Aucun travail n'y sera entrepris.

16. Garages/caves/parkings

- a. Après utilisation, la porte d'entrée du garage doit être impérativement fermée. Rien ne peut être entreposé sur les parkings extérieurs. Seul un véhicule automoteur familial (pas de camionnette, caravane ou camping-car) ou des vélos peuvent y stationner.
- b. L'entreposage dans les garages et caves de matériaux inflammables, de produits/denrées en décomposition et/ou répandant des odeurs désagréables est strictement interdit.
- c. Les garages, caves et parkings extérieurs doivent être entretenus et maintenus propres par les occupants.
- d. Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable, la partie commune des garages et les aires de manœuvre, afin de ne pas gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie. Le code de la route est d'application stricte dans l'enceinte du

complexe immobilier.

- e. Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peuvent être installés sur les parkings ou dans les garages.
- f. Sont interdits dans les rampes d'accès et aires de circulation, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores
- g. Le lavage et l'entretien des voitures est interdit dans les garages, ainsi que sur les rampes d'accès et les aires de manœuvres. Le lavage est toléré sur les parkings privatifs "à petite eau" sans jet d'eau et à la condition qu'il ne reste après lavage aucune trace de boue , huile ;etc.... sur le sol.
- h. Les voitures au LPG sont interdites dans les garages.

17. Harmonie

Afin de garantir une harmonie extérieure aux deux immeubles formant ensemble la résidence des Dames, les directives suivantes doivent être suivies impérativement :

- les tentures, voilages, persiennes, stores ou autres dispositifs de protection intérieure seront de couleur type « blanc ou blanc cassé ». Autrement dit toutes les couleurs de tentures sont permises à condition qu'elles soient doublées ou combinées avec des rideaux de couleur type « blanc ou blanc cassé ». Un régime de transition est instauré à dater de la prise d'effet du présent règlement, pour les locataires et propriétaires existants. Ces derniers s'aligneront alors sur cette directive au prochain renouvellement de leur tenture ou de leur locataire et au plus tard pour le 31/12/2013.
- les travaux éventuels de peinture, aux portes d'entrée et de caves, sont pris en charge par la copropriété et constituent une charge commune particulière au building.
- le comité de copropriété se chargera de la mise en place et de la maintenance des inscriptions (selon le format défini par le comité) sur les boîtes aux lettres, vidéophone, garages, et compteurs d'eaux, gaz et électricité
- Si un copropriétaire souhaite mettre son garage en couleur, il en avisera au préalable le comité de copropriété afin que ce dernier assure l'harmonie des couleurs dans le bloc garages. Une seule couleur sera acceptée par le comité.

- Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, balcons et terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge et autres objets quelconques, ni poubelles, ni affiches politiques.

18. Humidité

- a. Il est fortement conseillé d'aérer journallement les logements et d'utiliser les systèmes de ventilation prévus à cet effet afin d'éviter la condensation et l'humidité.
- b. Les dégâts causés par un manque d'aération seront à charge des propriétaires qui auront le loisir de se retourner contre les locataires.

19. Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif 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 propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

20. Interdictions

- a. Il ne peut être établi dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.
- b. Il est interdit aux locataires de sous-louer leur appartement. De même, il est interdit aux locataires et copropriétaires de sous louer leurs garages et parkings.

21. Locaux communs et parc

- a. Aucun objet ne peut être stocké ou abandonné dans les locaux communs et dans le parc.
- b. Les locaux communs, les plantations et le parc seront maintenus propres et rangés.
- c. De même que sur les balcons et terrasses, les barbecues sont interdits dans les parties communes, parc et jardin.
- d. Il est interdit de marcher sur le revêtement (verdure et allées de pierrailles) du bloc garage à l'exception des personnes prévues pour son entretien.
- e. Il est interdit de fumer dans les parties communes et dans l'ascenseur.

- f. Pour des raisons de sécurité et d'entretien, aucun mobilier ou objets (ex : vélo, jouets d'enfants, poussettes..) ne pourra être entreposé dans les halls, couloirs et parties communes des immeubles même à titre décoratif, ni de façon temporaire ou transitoire.
- g. Aucune décoration personnelle ne sera admise dans le parc et les plantations.
- h. Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tout temps.

22. Ordures ménagères

- a. Chacun assure la gestion de ses propres déchets en accord avec les prescriptions de la ville de Hannut concernant le tri des déchets.
- b. Les poubelles utilisées sont celles de la ville de Hannut. En accord avec le règlement communal, elles doivent être sorties la veille à partir de 18h00 et rentrées au plus tard le jour de l'enlèvement (sauf avis contraire), avant 19h00. Pour l'enlèvement par les services des immondices, elles seront installées à l'angle des deux immeubles sur l'emplacement prévu à cet effet.
- c. Les poubelles seront entreposées, soit dans le fond des garages privés, soit (et uniquement pour les habitants ne disposant pas de garage) dans le local prévu à cet effet.
- d. Chaque habitant veillera à entretenir et à maintenir propres ses poubelles.
- e. Il est interdit d'entreposer les poubelles dans les caves privées ou dans d'autres locaux communs.

23. Paliers/couloirs

- a. Pour des raisons de sécurité (règlement incendie), les dépôts (bacs à fleurs, petits meubles, porte-parapluies, chaussures, etc...) ne sont pas autorisés sur les paliers et dans les couloirs.
- b. Afin d'éviter de percer des conduites d'eau ou gaines électriques, aucun travail à l'aide de foreuse ou autre engin de perçage ne peut être réalisé dans les parties communes.
- c. Des décorations murales peuvent éventuellement être suspendues par d'autres moyens dans les couloirs des étages mais seulement avec l'accord unanime de tous les copropriétaires de l'étage.

24. Parkings

- a. Chaque copropriétaire et/ou habitant préviendra ses visiteurs de l'usage des parkings privés.
- b. Il est notamment interdit de se parquer sur un emplacement appartenant à un autre appartement.
- c. A cet effet, il est demandé au comité de copropriété de placer à 15 cm maximum de hauteur, un panneau renseignant l'appartenance du parking selon un format et dimensions définis par le comité de copropriété. Le format sera du type

PRIVE- N° du BLOC-.N°d'appartement (ex : PRIVE A.2.3.)

25. Règles, recommandations et usages locatifs

- a. Le présent ROI doit faire partie intégrante d'un bail lors de sa conclusion entre un copropriétaire et son locataire. Le copropriétaire peut compléter le bail par les restrictions qui lui semblent utiles tant qu'elles n'entrent pas en contradiction avec le présent ROI.
- b. L'affichage ayant pour but la location d'un appartement se limitera à une affiche sur la porte d'entrée de l'immeuble de l'appartement concerné et une seule affiche sur une seule fenêtre de l'appartement concerné.

26. Séchage du linge

- a. Le séchage du linge ne doit en aucun cas être fait dans les jardins et espaces communs extérieurs ou sur les balcons et terrasses des appartements.
- b. Un emplacement « séchage » est prévu dans les parties communes intérieures du bloc garage.

27. Sécurité et incendie

- a. Les portes d'entrée des couloirs du rez-de-chaussée des immeubles doivent rester fermées en permanence avec cliquet de sécurité enclenché.

- b. En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs, mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. 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 d'attendre les instructions et les secours.

28. Travaux privés

- a. Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. L'utilisation des ascenseurs est interdite. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.
- b. Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure

29. Conclusions

Le présent ROI a pour but essentiel de permettre des relations harmonieuses entre tous les copropriétaires et habitants des deux immeubles de la « Résidence des dames ». Le comité de copropriété, convaincu de la bonne volonté de tous, a tenté d'établir des règles sans pour autant limiter la liberté de chacun.