

Règlement d'ordre intérieur

Introduction

La liberté de l'un s'arrête là où commence la liberté de l'autre. Tout résident doit donc se conduire en respectant l'habitat des voisins, les locaux communs et les personnes qui les utilisent en contribuant ainsi au bien-être général dans l'harmonie et la concorde.

Article 1 : Propreté des communs

Les occupants et leurs proches veilleront à la propreté des parties communes et éviteront de les dégrader.

Il est dès lors interdit :

- de déposer des matières dangereuses, incommodes ou insalubres dans l'immeuble et ses dépendances ;
- de projeter par les fenêtres, portes et terrasses des appartements, tous objets, débris ou miettes d'aliments ;
- de cirer des chaussures sur les paliers ;
- de battre des tapis sur les murs extérieurs et de projeter à l'extérieur le contenu des appareils de dépoussiérage ;
- d'utiliser les sterfputs des terrasses pour y déverser des reliefs d'aliments (potages, sauces, graisses de friture, au risque de boucher les canalisations).

Article 2 : Netteté, Affichages des terrasses

- Les terrasses doivent être entretenues régulièrement afin d'éviter les infiltrations et un nettoyage régulier des garde-corps et de leurs vitres est nécessaire.

Les portes, fenêtres et garde-corps ne pourront supporter aucune affiche, publicité ou enseigne (à l'exception pour les seules terrasses du Nord, les affichettes de modèle courant

dont les dimensions n'excèdent pas ≈ 50 cm de haut et ≈ 50 cm de large,

Indiquant la vente ou la location).

- Les terrasses ne peuvent être encombrées par des objets divers et spécialement les sacs plastiques contenant des déchets ainsi que les antennes paraboliques ou autres.
- Les fils de séchage du linge en travers des murs latéraux sont interdits.

- Les bacs à fleurs sont tolérés à la condition d'être parfaitement accrochés vers l'intérieur des garde-corps.
- Barbecue : seuls les barbecues électriques sont autorisés
- Dans le strict respect des consignes prescrites par le Service Régional d'Incendie, les portillons séparatifs resteront libres et en parfait état de fonctionnement ; les bacs à fleurs et le mobilier doivent être placés de façon à maintenir un passage libre entre tous les portillons ; cet impératif de maintenir le passage s'impose également aux résidents du rez-de-chaussée.

Article 3 : Sécurité générale des entrées et sorties

- N'actionnez pas l'ouvre-porte, sans vous être assuré de l'identité de votre visiteur (en cas de doute, un contrôle direct à l'entrée s'impose)
- N'ouvrez jamais à des inconnus, même s'ils se présentent en tant que policiers, pompiers,
- N'oubliez pas que les propriétaires sont responsables des badges qui se rapportent à leur appartement ou garage ; tout perte doit être signalée immédiatement !
- Aucun objet ne peut être déposé ou installé dans les parties communes, à savoir : parkings, sas, halls, escaliers, paliers couloirs, accès au parkings et garages, grenier.
- Les portes d'accès au bâtiment et aux garages doivent constamment être fermées ; il en est de même des portes palières qui servent de coupe-feu.

Article 4 : Tranquillité

Les résidents, leurs proches et visiteurs veilleront à maintenir la tranquillité de l'immeuble à tout moment.

Tous les occupants sont priés :

- de régler le volume du son de leurs appareils de radio, télévision, chaîne hi-fi et instruments de musique de manière à ne pas incommoder leurs voisins et ce dans les limites des dispositions légales ;
- d'éviter que les appareils ménagers électriques, émetteurs-récepteurs de radioamateur perturbent, autant par le son que par les parasites, l'entourage ;
- de proscrire tout tapage nocturne intempestif et d'éviter de prendre un bain la nuit ;
- de ne pas utiliser des outils bruyants (perceuses, ponceuses, scies, etc.) entre 20 heures et 7 heures 30, de même que durant les 24 heures constituant les dimanches et jours fériés
- de ne pas utiliser comme lieux de réunions les combles, paliers, halls et sas.

Article 5 : Animaux domestiques

Règle générale (article 55 de l'acte de base)

Il est **toléré** que les occupants de l'immeuble possèdent un ou des animaux domestiques. Cette autorisation peut être retirée à tout moment par décision de l'Assemblée générale si un animal constitue une source de dérangement.

Le non-respect de ce retrait conduira au dépôt d'une plainte adressée au Juge de Paix.

Dispositions particulières

- Si un animal est source de souillures tant sur les parties communes que privatives du bâtiment, son propriétaire est tenu d'en faire le nettoyage immédiat et de supporter le coût des éventuelles réparations.
- Il est interdit de permettre aux chiens d'uriner et de déposer leurs excréments sur les terrasses, ces déjections étant sources d'infections transmissibles d'une part, et d'autre part, nuisibles à l'étanchéité du socle.
- Il est interdit de donner de la nourriture aux chats errants, les reliefs des aliments se putréfiant au préjudice de la santé générale, et spécialement des enfants et des animaux de compagnie.

Article 6 : Ascenseurs, Déménagements

- L'accès à l'ascenseur est interdit aux enfants non-accompagnés de moins de 12 ans. La violation de cette interdiction entraînera l'entière responsabilité des parents qui devront supporter le coût des éventuels dommages subis.
- Nul ne peut ni bloquer ni monopoliser l'ascenseur à son profit.
- Il est interdit d'introduire dans la cabine de l'ascenseur des objets salissants ou dangereux, susceptibles d'endommager les lieux.
- En cas de **déménagement**, il est obligatoire de recourir au **service d'un monte-charges** qui devra s'appuyer uniquement sur la façade Nord de l'immeuble, ou très exceptionnellement avec l'autorisation expresse du Conseil de copropriété sur la façade Sud.
- L'utilisation subsidiaire de l'ascenseur pour des colis relativement modestes reste possible, mais devra être annoncée au conseil de copropriété.

Article 7 : Voitures et motocyclettes

- Le parking peut desservir les résidents du complexe Bay Bonnet, leurs visiteurs et leurs proches.
- Le code de la route reste d'application au sein du domaine et la vitesse est limitée à 10 km/h.
- Il est interdit de stationner en marche arrière côté façade
- Les résidents sont invités à proscrire les ronflements de moteurs emballés et les coups de klaxon.
- **La rampe des garages est une voie privée ; les véhicules qui l'empruntent doivent laisser la priorité aux utilisateurs de la rue Longue Hayouille**
- Le stationnement sur le parking est interdit aux voitures non immatriculées ou abandonnées.
- **Le stationnement sur le parking est interdit aux voitures qui perdent de l'huile. Le propriétaire d'un véhicule qui laisse des traces sur la dalle et dont l'infraction est constatée sera prié de procéder au nettoyage de la place de parking concernée et cela pour l'ensemble des taches même plus anciennes. Si la remise en état n'était pas satisfaisante la copropriété ferait appel à un service spécialisé à charge du contrevenant.**
- Le stationnement ne se fera de préférence côté pelouse.
- Le stationnement des caravanes, camping-cars et motor-homes ne sera autorisé que lorsque ces véhicules appartiennent aux résidents, pour une durée de 48 h, et ceci côté pelouse.
- L'accès des garages souterrains EST interdit aux véhicules :
 - Alimentés au gaz LPG.
 - Voitures électriques
 - Hybride rechargeable électriquement**Nos installations en sous-sol ne répondent pas à la réglementation (éditée par le Service Régional d'Incendie) qui est basée sur les normes et codes de bonnes pratiques nationaux et internationaux.**
- Toute sortie ou rentrée par l'allée centrale des garages souterrains doivent se faire phares code allumés.
- Dans le parking souterrain, aucune voiture ne pourra stationner au-delà du temps normal consacré aux manœuvres de rentrée dans son garage ou au déchargement de colis dans les entrées des caves.
- Il est interdit de laver à grande eau tout véhicule dans l'allée centrale des garages.
- **L'installation d'appareils électro-ménagers (congélateurs, cave à vin ...) est strictement interdite.**
- Tout stationnement est également interdit dans la rampe d'accès aux garages, dans l'aire de manœuvre donnant accès aux garages et dans les aires donnant accès aux caves.

- Il est demandé aux propriétaires de véhicules qui s'absentent pour plusieurs jours de ne pas se stationner côté façade afin de garantir le libre accès aux véhicules d'intervention. (Ambulances, pompiers, déménagements, ...)

Article 8 : Vente et location de garage

La location et la vente des garages doivent rester au sein de la copropriété
Bloc 4 – César Franck. Décision votée en AG.

L'objectif étant de limiter les accès à des personnes étrangères au building et de garantir une meilleure sécurité.

PROCEDURE POUR LA VENTE.

- Le vendeur doit prévenir le syndic et fournir l'ensemble des données requises avec le prix souhaité par le vendeur et les autres informations requises.
- ADK diffuse l'avis au sein du bloc 4.

Cette procédure n'a pas pour vocation de lancer des surenchères.

La première offre qui correspondra à la demande du vendeur gagnera le marché. La date de remise de l'offre fera foi.

Article 9 : Utilisation rationnelle de l'énergie

Machinerie

- L'accès à la centrale de chauffe est interdit aux résidents.
- L'accès à la machinerie des ascenseurs n'est permis qu'aux seules firmes chargées de l'entretien et du contrôle.

Raccordement au réseau électrique

- Tout raccordement doit être conforme aux normes légales et à celle imposées par la société distributrice
- L'installation doit être agréée par un organisme certifié.
- En cas de sinistre les parties contacteront le syndic sans délai afin que les intérêts de la copropriété soient préservés.

Sécurité contre l'incendie

- Le stockage de produits pétroliers inflammables dans les parties privées et communes, de même que dans les garages est strictement prohibé.
- L'usage de bonbonnes individuelles de gaz est strictement interdit.
- Il est interdit de fumer dans les combles en raison de la proximité de la centrale de chauffe. La porte des lieux doit toujours être fermée à clef et la lumière éteinte.
- Les portes donnant accès aux paliers et aux garages doivent toujours être fermées immédiatement après usage.
- Vérifier si dans l'appartement, les détecteurs de fumée fonctionnent.
- Les cheminées de salon sont décoratives. N'y allumez pas de feu.

Radiateurs et compteurs

- En cas de gel ou de risque de gel, aucun radiateur de chauffage central ne peut être entièrement fermé et une température minimale de 10 degrés centigrades doit être atteinte dans tous les locaux tant privés que communs.
- Aucun résident ne peut toucher aux décompteurs de chaleur à l'intérieur de son appartement. Lorsque, à la suite d'une défectuosité, il est impossible de déterminer la consommation d'un radiateur, celle-ci sera forfaitairement calculée au prorata de la consommation maximale moyenne durant les 2 périodes comptables antérieures.
- La même règle s'appliquera aux compteurs d'eau.
- Avertir ISTA lors de tout changement (réparation ou changement de radiateur à l'identique, compteur, ...)

Assurances

- L'ensemble de la copropriété est couvert par une assurance incendie souscrite par le syndic. En cas de dégâts, avertir celui-ci dans les plus brefs délais.
- Cette assurance ne couvre pas les dégâts causés par le locataire. Vérifier si celui-ci a pris une RC locative à titre privé.

Dépannages des installations communes.

Le building possède son réseau de sous-traitants agréés.
Eux seuls sont habilités à intervenir sur nos installations

Qui est habilité à commander un travail ?

Ceci ne s'applique que hors procédure d'urgence.
Exclusivement le syndic, le conseil de copropriété et la concierge si d'application.

TOUT TRAVAIL commandé en dehors de cette procédure sera facturé à la personne qui aura commandé le travail.

Article 10 : Esthétique et rénovation du Bloc 4

Châssis

- Remplacement à l'identique : dimensions et design
- Choix libre des matériaux, mais couleur imposée = RAL 8014

Volet

- La pose de volet n'est pas autorisée comme défini dans l'acte de base.

Banne solaire

- Placement autorisé sur la façade Sud. La couleur du tissu n'est pas imposée.

Façades

- **Pour le P9** : Peinture Levis Façade Acrylique Blanc Fermette 1240
- **Pour le P10 & P11** : Amphibolin de chez CAPAROL – RAL 9010

Ciel des terrasses

- **Pour le P9** : Peinture Trimetal Globacryl Villa Mat. Couleur de référence Levistex RM 110 Maron.
- **Pour le P10 & P11** : Amphibolin de chez CAPAROL – RAL 9010

Peintures des communs

Pour toutes les parties communes, le choix des couleurs est voté en A.G. .

Article 11 : Absences

Le résident qui s'absente pour une longue période préviendra le syndic ou un membre du conseil de copropriété de la personne à laquelle il confie les clés.

Article 12 : Litiges

Tout litige issu de l'application du présent règlement sera soumis, s'il ne peut être résolu à l'amiable, à la Justice de Paix de Fléron.

Article 13 : Dispositions finales

Le Conseil de Copropriété s'engage à faire parvenir aux propriétaires et à leurs locataires éventuels un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

Mise à jour du 30 mai 2023