

Règlement d'ordre intérieur **de la résidence JP DE LAUNOIT**

Article 1 : Portée – Modifications.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les occupants de l'immeuble, à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de réglementer les droits et les obligations réciproques des copropriétaires, des locataires et/ou occupants et autres utilisateurs, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du Complexe immobilier en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties communes.

Article 2 : Occupation de l'immeuble.

Les copropriétaires ou leurs locataires, devront habiter celui-ci, bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité et le standing de l'entité ne soient en aucun cas troublés par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la Résidence et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

Chaque occupant doit placer des pastilles anti-bruits sous les pieds des meubles, préférer les chaussures d'intérieur silencieuses aux talons bruyants à l'intérieur des logements.

Il est strictement interdit de fixer des antennes paraboliques ou autres dispositifs à l'extérieur des lots privatifs, façades ou balcons.

Article 3 : Concession d'un droit réel ou de jouissance - Baux.

Concession d'un droit de jouissance :

Lors de la concession d'un droit réel ou de jouissance, à titre onéreux ou à titre gratuit, sur l'immeuble, le concédant devra se soumettre aux obligations prévues par l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le concédant devra avertir le syndic dans les huit jours de la concession du droit réel ou du droit de jouissance, par courrier ou par mail au syndic, de l'identité précise du concessionnaire ainsi que de l'étendue du droit qui lui est consenti. A défaut d'avertir le syndic dans pareil délai et jusqu'au moment où cette communication est valablement faite, le concédant est solidairement et indivisiblement tenu avec le concessionnaire des dommages nés de l'absence ou du retard de communication ainsi que de toutes sommes dues par le concessionnaire à la copropriété.

Baux:

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront être écrits et contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions des statuts de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Les baux devront contenir également la déclaration des locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par les statuts de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et toute décision régulièrement prise par l'assemblée générale, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière et s'engageront à respecter. Faute de cette stipulation, le concédant sera responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires du dommage causé par ce manquement.

Un exemplaire du ROI sera annexé au bail établi pas le propriétaire qu'il fera signer avec la mention « lu et approuvé ». Pour les baux en cours actuellement, ce premier règlement d'ordre intérieur sera communiqué au locataire et signé avec la mention « lu et approuvé ».

Tous pouvoirs sont ici donnés au conseil de copropriété et au syndic pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution.

Article 4 : Taxes.

Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Commune, de police, de voirie, ou des règlements communaux.

Article 5 : Occupation.

Chaque bien privatif à usage résidentiel ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques ainsi que les cohabitants ou colocataires.

Article 6 : Aspect.

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade à rue ni enseignes ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linges et autres objets.

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle agréé par le syndic ou le conseil de copropriété, dans le hall d'entrée. Le placement d'autres affiches, notamment à caractère politique, religieux ou syndical, est strictement interdit à tout occupant ou usager de la résidence.

Les propriétaires doivent s'assurer que leurs rideaux, toiles solaires, stores et tentures face extérieure soient de teinte grise uni.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres en façade avant. A l'arrière, les séchoirs ne pourront être placés à demeure ni dépasser la hauteur des garde-corps.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés est autorisé.

Article 7 : Entretien.

Pour tout travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien sans modifier l'aspect extérieur. Toute modification privative qui a un impact sur l'aspect extérieur devra préalablement être soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Article 8 : ordre intérieur.

Les parties communes d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de bricolage ou de ménage tels que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et cætera. De même, il ne pourra être secoués ni tapis ni literie sur les terrasses ou aux fenêtres.

Il est interdit de jeter dans les gaines et conduits des graisses, huiles et autres objets susceptibles de provoquer leur obstruction.

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escaliers lors des départs.

Il est interdit à quiconque de jouer dans les parties communes ; il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer dans les sous-sols des matières inflammables. Il est également interdit d'entreposer quoi que ce soit en dehors des caves privatives sans accord écrit du syndic.

Les copropriétaires et usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le syndic pour assurer la sécurité de la Résidence et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des autres propriétaires ou usagers.

Les troubles du voisinage relèvent d'une action privative.

Article 9 : Aires de manœuvres dans la partie commune du parking.

Les parties communes, l'entrée, l'allée et les aires de manœuvre des véhicules dans l'espace parking devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Seuls les emplacements identifier comme tel peuvent servir de stationnement. Le stationnement des véhicules sur les aires de manœuvre n'est pas autorisé et ne peut être autorisé. Chaque emplacement correspond à un véhicule, et il ne pourra y être stationné plus d'un véhicule.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

D'un point de vue sécurité et pollution sonore, la vitesse est limitée à 10 km/h dans la copropriété. Ils veilleront, à leurs risques et périls, à maintenir fermées la grille d'entrée, de manière à éviter tant le vol des objets qui se trouveraient dans la résidence que la détérioration des parties privatives ou communes. L'accès à l'arrière du gros immeuble et les pelouses est interdit aux véhicules, exceptées pour le jardinier ou avec accord du conseil de copropriété, pour travaux ou déménagement par exemple.

Article 10 : Animaux.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité de l'immeuble.

Aucun animal n'est autorisé à séjourner dans les communs

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

L'assemblée général possède tous pouvoirs pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

Les animaux ne sont tolérés que pour autant qu'ils ne causent, de quelques manières que ce soit, aucun trouble aux occupants

L'assemblée générale, statuant à la simple majorité, pourra toujours retirer la dite tolérance

Article 11 : Emménagements – déménagements.

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements ou ceux de son locataire.

Article 12 : Travaux importants.

Les propriétaires ou résidents qui procèderont à des travaux importants qui par leur nature provoqueront des nuisances sonores, de la saleté dans les communs, etc., devront en aviser le gérant au moins 3 semaines avant le commencement des travaux. Ils indiqueront le type de travaux, la date prévue de début et la date anticipée de fin de ces travaux. Ils prendront toutes mesures utiles pour réduire autant que possible les nuisances et veilleront à ce qu'il en aille de même de la part de leurs entrepreneurs et sous-traitants.

Les maîtres d'ouvrages étant seuls responsables de leurs travaux vis-à-vis des copropriétaires et résidents, ils devront être joignables sans délai et en tout temps pendant la durée du chantier; à cette fin, lorsqu'ils avertiront le gérant de leur intention d'exécuter des travaux susceptibles d'entraîner des nuisances, ils lui communiqueront impérativement leurs coordonnées précises (nom, adresse et n° de téléphone), ou celles d'une personne responsable avec pouvoir de décision mandatée par eux.

Ces coordonnées figureront dans l'avis qui sera affiché et distribué par les soins du gérant.

Les travaux ne pourront avoir lieu que les jours ouvrables de 8H00 à 17H00. Toutes les marchandises, les matériaux ou autres, devront être acheminés par un élévateur extérieur et en aucun cas par les ascenseurs ou la cage d'escalier.

Article 13 : 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.

Article 14 : Charges communes

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

La provision fixée par le syndic est à verser selon les modalités fixées par l'assemblée générale.

Article 15 : Impôts

Les impôts relatifs à l'immeuble sont directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée. Sinon, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 16 : Fumeurs

Il y a interdiction formelle de fumer dans les communs intérieurs. Pour les parties extérieurs, les personnes

fumeuses veilleront à ne pas créer de nuisances pour les autres habitants et à ne laisser aucun mégot.
Les occupants sont responsables de leurs invitées
Ceci vaut également pour les cigarettes électroniques

Article 17 : Parcs et Potagers

Le parc fait partie des communs, il n'est donc pas ouvert au public, chaque personne s'y trouvant doit être invitée par un occupant. Les véhicules motorisés y sont interdits (exceptées pour le jardinier ou avec accord du conseil de copropriété, pour travaux ou déménagement par exemple). Tout propriétaire de chien doit ramasser les déjections de son animal. Chaque occupant qui utilise le parc est tenu de le restituer dans l'état de propreté qu'il l'a trouvé. Il est de bon usage, de prévenir la copropriété et le voisinage en cas d'utilisation pour un évènement exceptionnel.

Les parcelles ont été aménagées par le jardinier avec des plantations conformément à la décision de l'A.G. du 21/9/2021. Il n'y a donc plus de parcelles de potager.

Article 18 : Pénalités

Les occupants qui n'observeront pas les interdictions édictées par le présent règlement d'ordre intérieur supporteront seuls les frais que leur négligence aura provoquée en plus d'une amende fixée à deux cents euros (200€) par infraction et par mois

Compost : il ne pourra être établi à proximité de la résidence aucun dépôt insalubre ou incommode.

Fait à XXX , le XXXXXX