

Extrait de l'acte de base de la résidence (Page 73-76).

N.B. l'appellation Conseil de Gérance a été remplacée par Conseil de Copropriété suite à l'adaptation du Code Civil (Loi du 2 juin 2010). **Le point e) de l'article 8 a été ajouté.**

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1. en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
2. en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou. à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Conseil de copropriété (anciennement dénommé Conseil de gérance)

Les membres du conseil de copropriété sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable.

Le conseil de copropriété délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner par écrit à un mandataire de son choix délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieux et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative. Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés au règlement de copropriété et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les membres du conseil de copropriété exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile, Les primes constituent une charge commune générale.

Article 5.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à laquelle doit être soumis le litige.

Si, malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et, si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et, si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Article 6.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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, machines à écrire, 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 l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) 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 ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « antibruit » efficaces, de manier des robinets de, façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, racle de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, *et cætera*, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 7.- Balcons

Les balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
 - d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, *et cætera*,...
 - de jeter quoi que ce soit à l'extérieur: mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, *et cætera*
- ...

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 8.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en 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.

b) Instructions en cas d'incendie

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.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants, tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

e) Ascenseurs

Il est interdit de déménager ou d'emménager (sauf cas ponctuel d'un frigo, lave-linge, ...) en faisant usage de l'ascenseur. A partir du 1^{er} étage, un monte-charge est obligatoire. Une pénalité de 250 € sera imputée en cas de non-respect de cette mesure – PV de l'AGO du 12/09/12

L'imputation de cette pénalité sera appliquée par le syndic, informé de l'infraction, à moins que le copropriétaire concerné ne puisse prouver l'usage d'un lift extérieur par tout moyen probant (facture de location, photos, ...) – PV de l'AGO du 26/04/2024

ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale ordinaire de la copropriété se déroule dans la semaine du 16 et le 30 septembre de chaque année.