

ROI
new
2022.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ACP Résidence "Victoria"

Siège social :

Rue de Virginal, 2 à 8
1460 Ittre

N° d'entreprise : BE-0862.159.457

Le présent ROI intègre les dernières modifications adoptées lors de l'AG de mars 2020

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Résidence «Victoria»

SECTION 1 Exposé général

Le règlement d'ordre intérieur permet à la copropriété de préciser utilement certaines mesures dans la jouissance et l'usage des parties communes de la copropriété, de prendre des mesures de police concernant la vie en commun permettant ainsi d'installer des relations de bonne intelligence et de bonne harmonie entre tous les occupants de l'immeuble.

Article 1 - Définition

Il est arrêté, pour valoir entre tous les copropriétaires et leurs ayants droits 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. **Ce règlement est obligatoire** pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Article 2 - Modifications

S'agissant d'organiser la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, 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, à la diligence du syndic dans le mois des modifications intervenues. En cas d'aliénation ou de location d'un local privatif l'attention du nouvel intéressé sera portée sur l'existence d'un registre des procès-verbaux, notamment sur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur coordonné, mais également du règlement de copropriété coordonné avec la loi du 30 juin 1994 telle que modifiée et complétée par la loi du 2 juin 2010, à défaut d'en avoir pris connaissance par le Ministère du notaire instrumentant le transfert de propriété, il sera invité à en prendre connaissance au siège du syndic en place, ou suivant les modalités des dispositions de l'article 577-11 du code civil.

Article 3 - Opposabilité (Art. 577-10 c.c.)

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 - Obligations en cas d'aliénation d'un bien

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence du livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car, le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans le livre de Gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

SECTION 2 - CONSEIL DE COPROPRIETE

(Voir articles 51, 52 et 53 du Règlement de copropriété adapté)

Article 5 – Le Conseil de copropriété

Les membres du conseil de copropriété sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

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

Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

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

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

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.

Le conseil de copropriété, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission qui est conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale ou décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique. Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir, toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prises à une majorité des trois quarts des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

SECTION 3 - REGLEMENT DES DIFFERENDS

Article 6 – Survenance d'un litige

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 qui 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 à 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 avancée 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 bis – location de courte durée

Toute location de courte durée de type « Airbnb » ou toute autre formule similaire est interdite. En cas de non-respect de cette interdiction, une indemnité de 50 € par jour sera due à la copropriété et supportée par le propriétaire, sans aucune notification ou mise en demeure préalable. Le produit de ces indemnités sera versé dans le Fonds de réserve.

Article 6 ter – pénalités

Toute infraction au Règlement d'ordre intérieur et plus précisément à son article 8, fera l'objet d'une pénalité de 50 €. L'infraction sera signifiée au propriétaire et le montant de la pénalité lui sera décompté dans ses charges. Le produit de ces pénalités sera versé dans le Fonds de réserve.

SECTION 4 TRANQUILLITE & SECURITE

Article 7 - Bruits

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

Les propriétaires et occupants sont priés :

- 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 porter des chaussures d'intérieur.
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer des portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera) doivent être effectués en semaine entre huit heures 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 8 – Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ou de balcon ;
- d'y remiser tous objets hétéroclites tels que poubelles, objets ménagers, etcetera ;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etcetera ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur, mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera.

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

Article 8 bis – Jardins privatifs

Les jardins privatifs du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y faire sécher du linge ;
- d'y jeter quoi que ce soit : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera ;
- d'y ranger quoi que ce soit : meubles, vélos, jouets, outils agricoles, ou tous autres objets hétéroclites ;
- d'y planter quoi que ce soit en dehors de ce qui est planté par le jardinier de la copropriété. Cela vise les plantes, fleurs, tuteurs, pieds de parasol, piquets de clôtures, etcetera. Les propriétaires des jardins privatifs doivent être conscients de ce qu'en-dessous des jardins, se trouve le plafond des garages revêtu d'une couche d'isolation et que toute plantation quelconque pourrait avoir pour effet d'en perforer l'étanchéité. Tout dégât constaté sera réparé aux dépens du propriétaire concerné.

La porte grillagée donnant accès aux jardins privatifs par la rue Montoisoy doit être tenue constamment fermée à clé. Son accès doit rester occasionnel et ne peut servir au déménagement d'objets quelconques.

Article 8 ter – Garages intérieur et extérieur

Les emplacements de parking, ouverts ou fermés, dans le garage intérieur de l'immeuble sont privatifs et ne peuvent être utilisés que par les véhicules des propriétaires ou locataires de ces emplacements. Aucun parking ne peut être vendu à une personne ou personne morale non copropriétaire de l'immeuble. De plus aucun parking ne peut être loué à une personne ou une personne morale qui n'y est pas copropriétaire ou locataire. Sont donc exclues les acquisitions ou locations de parking par des personnes étrangères à l'immeuble.

Ces mêmes règles prévalent pour les emplacements extérieurs de parking. Ils ne peuvent être occupés que par les véhicules de leurs propriétaires ou locataires résidents de l'immeuble, ou toute personne qu'ils auront autorisée à y placer temporairement son véhicule, sur leur propre emplacement, par exemple durant la visite de leur commerce.

D'autre part les emplacements de parking ouverts, intérieurs ou extérieurs, sont exclusivement réservés aux véhicules. Aucun autre objet ne peut y être placé. Y sont donc exclus l'entreposage de meubles, caisses, outils, palettes, poubelles ou tous autres objets hétéroclites.

Dans l'enceinte de l'immeuble, il est interdit de parquer son véhicule, ou d'y autoriser qui que ce soit à le faire, en d'autres endroits que les emplacements de parking affectés à cet usage, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble.

Article 9 - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur(s) 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) Instruction en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

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 attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordure

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

Il est par ailleurs interdit de déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles, matelas, ou autres encombrants qui doivent être déposés dans un parc à conteneurs provincial par les soins du résident lui-même.

d) Fermetures des portes de l'immeubles

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.

Article 10 – Dossier d'interventions ultérieures pour les parties communes

Dans le cas de travaux dans les parties communes soumis à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure sera assurée par le syndic qui sera chargé de donner connaissance à tout copropriétaire qui le souhaiterait.

Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu de consulter ou de faire consulter par un spécialiste ce dossier d'intervention ultérieure préalablement à l'exécution de travaux dans ses parties privatives.

Toute personne intéressée pourra en obtenir une copie à ses frais. En cas de vente, ces frais sont supportés par l'acquéreur, en cas de location, par le locataire et ainsi de suite pour toute autre opération.