

# RESIDENCE LE FLORENCE

## EXTRAITS DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

### **Article 1. PRINCIPE – MODIFICATIONS - PUBLICITE.**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les intéressés : copropriétaires, locataires ou ayants droit. Des modifications pourront y être apportées par l'assemblée générale, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf en ce qui concerne les articles du présent règlement qui stipulent une autre majorité.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale devront toujours être conformes aux articles 577 et suivants de la loi sur la copropriété.

Les modifications apportées au règlement devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre, dénommé « Livre de Gérance », tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte l'acte de base, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'un appartement, y compris ses caves, ainsi que d'un garage, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce « livre de gérance » et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata du « livre de gérance » devra être mis en vue dans la loge du concierge ou dans tout autre endroit à désigner par l'assemblée générale. Cet endroit devra être communiqué à tous les intéressés : copropriétaires, locataires ou ayants droit

Tout nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie d'un élément, est subrogé dans les droits et obligations résultants des prescriptions du « livre de gérance » et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

### **Article 2. DESTINATION DES BIENS**

#### **A. Immeuble à appartements.**

Les appartements de l'immeuble divisé par appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation à l'exception de l'appartement au rez-de-chaussée qui pourra être soit utilisé comme habitation soit affecté à l'exercice d'une profession libérale.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra cependant pas troubler la jouissance des autres occupants.

Les caves ne pourront appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

## **B. Garages**

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles, des motocyclettes, des scooters, des vélomoteurs et des vélos appartenant aux propriétaires et aux occupants des garages. Ils peuvent accessoirement être utilisés pour entreposer des objets mobiliers ou des provisions appartenant à ceux-ci à l'exclusion de marchandises destinées à être vendues.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartements de l'immeuble qui seront tenus d'observer strictement le présent règlement.

## **Article 3. ASPECT - PEINTURE - RAMONAGE**

### **A. Aspect**

§1. Les copropriétaires et les occupants des appartements de l'immeuble et des garages veilleront au maintien du standing des biens. A ce titre plusieurs recommandations sont faites.

§2. Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux façades, fenêtres, balcons et terrasses ni réclame, enseigne, linge, barbecue, coupe vent, armoire, vélo, hamac et autres objets.

§3. En façade avant, seuls des aménagements floraux pourront être aménagés. Les fenêtres seront garnies de voiles unis blancs, flous, de type tombant et couvrant toute la surface.

Rien ne pourra être intercalé entre ces voiles et la vue de la rue.

§4. Les propriétaires qui le désirent peuvent faire placer des tentes solaires de couleur bleue, d'un style et d'un aspect identique à ceux déjà placés dans l'immeuble.

§5. Les copropriétaires auront l'obligation de remplacer immédiatement par un vitrage strictement similaire, les vitrages brisés ou altérés et de maintenir en bon état les châssis, les volets et les persiennes.

§6. Il sera permis de placer à front de rue, à l'endroit et d'un modèle prescrit par l'assemblée générale, une plaque indiquant le nom, la profession et éventuellement les jours de visite du titulaire d'une profession libérale qui occuperait le rez-de-chaussée.

§7. La mise en vente ou en location d'un appartement, se fera à l'aide d'affiches standards placées soigneusement sur le panneau vitré latéral droit de la porte d'entrée.

§8. Dans le hall d'entrée principal, chaque propriétaire ou occupant d'un appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle le nom du titulaire sera inscrit au moyen d'une plaquette du modèle existant.

§9. Des plaquettes semblables seront placées aux sonnettes du parlophone du hall d'entrée principal, du parlophone de nuit, aux portes des appartements ainsi que dans les ascenseurs. Ces plaquettes seront commandées et placées sur l'initiative du syndic en frais privés.



## **B. Peinture**

Les travaux de peintures aux façades, tant avant, arrières, que latérales, y compris les châssis, garde corps, et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des 3/4 des voix.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires selon un devis global scindé par appartement ou garage et porté en compte aux copropriétaires sous la rubrique « frais privatifs » des décomptes trimestriels. Il en sera de même pour la peinture des portes de garages.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus, les copropriétaires qui auraient remplacé leurs châssis par des châssis en PVC ne devront pas participer aux frais de peinture des châssis.

Les copropriétaires qui le souhaitent pourront remplacer les châssis existants par des châssis en une autre matière mais d'aspect similaire à ceux déjà placés en l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin, d'entretien et d'uniformité.

## **C. Ramonage**

Les copropriétaires ou occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des entités qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au syndic. Une dérogation sera accordée pour les cheminées obturées. Une déclaration à cet égard sera faite au syndic.

# **Article 4. ORDRE INTERIEUR**

## **A. Parties Communes de l'immeuble**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et les paliers devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures les jouets d'enfants, chaussures, bouteilles, poubelles et tous autres objets.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etc. Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans les caves.

## **B. Animaux domestiques**

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront pas avoir d'animaux de compagnie. Toutefois, les chiens, chats ou oiseaux seront exceptionnellement tolérés.

Si l'un de ces animaux était une cause de trouble dans le complexe immobilier, par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la majorité simple des voix, sur plainte motivée de plusieurs propriétaires ou occupants, de retirer la tolérance pour l'animal qui cause un trouble, sans devoir se justifier.

Les animaux domestiques ne peuvent être laissés en liberté dans l'immeuble.

### **C. Déménagements - Emménagements**

L'usage des ascenseurs sera strictement interdit pour tout déménagement, emménagement ou transport d'objets encombrants. L'emploi d'un élévateur sera requis pour de telles opérations. L'élévateur pourra être placé à l'avant de l'immeuble mais ne pourra en aucun cas limité l'accès à l'immeuble. Tout déménagement ou emménagement important devra être signalé au syndic qui en informera le concierge.

### **D. Travaux**

En vue de sauvegarder les intérêts de la copropriété, les travaux de transformation (maçonnerie, chape, conduites diverses, murs portants, poutre, etc...) ne pourront être entrepris sans avoir préalablement averti le syndic. Au besoin le syndic se fera assister par un architecte aux frais du copropriétaire. Un état des lieux des communs sera rédigé avant le début des travaux sur l'initiative du syndic aux frais du copropriétaire concerné. Un procès verbal de recollement sera établi entre les parties et les dégâts constatés seront pris en charge par le maître d'œuvre.

Tout chantier devra être géré selon les règles de l'art et gêner le moins possible la tranquillité des occupants de l'immeuble. Le maître d'œuvre conviendra ainsi avec le syndic des jours et des heures pendant lesquels des travaux pourront être effectués, du maintien de la propreté des communs utilisés par ses corps de métier et de la collaboration du concierge ainsi que de sa rémunération pour les heures supplémentaires éventuellement accomplies.

### **E. Moralité - Tranquillité**

Les copropriétaires et les locataires du complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le complexe immobilier ne soit à aucun moment troublé par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service ou de leurs visiteurs. Il ne pourra être fait usage d'appareils ou moteurs provoquant des vibrations, des bruits ou autres nuisances dans l'immeuble.

### **F. Sécurité**

Les occupants de l'immeuble seront soucieux de la sécurité.

A cet effet ils veilleront à ne laisser entrer personne dans l'immeuble, et plus particulièrement qu'après les avoir clairement identifiés.

Les secondes portes d'entrée de l'immeuble, au niveau du rez-de-chaussée, devront être fermées à clé entre vingt-deux heures et sept heures du matin.

Pour des raisons de sécurité les occupants de l'immeuble conviendront avec le syndic des possibilités d'accès (clefs et code d'alarme) à leur appartement et des personnes à contacter en cas d'absence.

Un coffre-fort sera installé à un endroit protégé de l'immeuble pour y enfermer les clefs d'accès aux appartements des copropriétaires qui le souhaiteraient. Ce coffre sera accessible uniquement au syndic et au concierge.

### **G. Ascenseurs**

L'usage des ascenseurs sera réservé au transport de personnes, animaux domestiques et provisions (voir également Article 4 C). Pour des raisons de sécurité, il sera interdit de fumer et de les surcharger.

## **H. Dépôts insalubres et ordures**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Les ordures devront être déposées par les occupants dans le local poubelles prévu à cet effet dans des sacs appropriés. Le triage sélectif des ordures pourra être décidé en assemblée générale en temps utile. L'usage des vides poubelles est interdit. Ils seront scellés.

Les occupants de l'immeuble seront attentifs à ne pas répandre des odeurs de cuisine et autres dans les communs. A cet effet ils utiliseront les hottes de cuisine lorsqu'ils cuisinent ou ouvriront une fenêtre pour évacuer celles ci.

## **I. Protection de l'environnement.**

Il sera interdit aux occupants de l'immeuble de nourrir les animaux tels oiseaux pigeons, mouettes), chats... .

Les propriétaires qui le souhaitent peuvent faire appel à une société spécialisée afin de réduire et ou de supprimer les nuisances que les pigeons engendrent à leurs frais.

## **Article 5. GARAGES ET AIRE DE MANOEUVRE**

Les garages sont destinés à usage privé tel que décrit dans l'article 2 B.

Les portes de garages devront toujours être maintenues en bon état de réparation et d'entretien par leurs propriétaires. La couleur de la peinture utilisée sera définie par l'assemblée générale (voir Article 3 B)

Les propriétaires de véhicules ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni laisser tourner leur moteur. En outre ils s'interdisent d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile ou de produire de la fumée. La circulation des véhicules devra se faire avec le souci d'éviter de troubler, de quelque manière que se soit, les occupants de l'immeuble.

Les occupants de l'immeuble et des garages seront tenus, de manière générale, à garer leurs véhicules dans leurs garages et de maintenir la porte de ceux-ci fermées.

## **Article 6. CONCIERGE**

L'assemblée générale fixera les critères d'engagement du concierge à la majorité simple. Le gérant engagera et congédiera le concierge selon les lois et les règlements en vigueur. Un contrat d'emploi sera établi, comprenant un descriptif des tâches à accomplir et des horaires à respecter.

Le concierge n'aura d'instructions à recevoir que du gérant, ce qui ne l'exonère pas du respect qu'il doit envers les occupants de l'immeuble.

Dans le cadre de son contrat d'emploi, le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues et notamment, sans que cette liste soit limitative,

- 1) Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, et tous les éléments extérieurs

appartenant au complexe immobilier.

2) Evacuer les ordures ménagères aux heures prévues à cet effet et contribuer à gérer les collectes sélectives.

3) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.

4) Surveiller les entrées et les sorties et veiller au respect de l'article 5 du présent règlement.

5) Tenir un carnet contenant tout ce qui est susceptible d'intérêt pour la bonne tenue des communs

6) Avertir le syndic en cas de problèmes.

7) Effectuer des petites réparations tels que le remplacement d'ampoules, fusibles etc.

8) L'hiver, lors des chutes de neige, déblayer l'entrée principale et le trottoir suivant les règlements communaux.

9) Remettre un extrait du règlement d'ordre intérieur aux occupants de l'immeuble.

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, aux frais de la copropriété. En plus de ces avantages en nature, le concierge percevra une rémunération conformément aux lois et règlements en vigueur.

Un téléphone sera installé dans sa loge. Les frais fixes de cette installation ainsi qu'un forfait de 500 francs par mois seront à charge de la copropriété.

Si le concierge est marié son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble. Il pourra cependant aider le concierge en tant que conjoint aidant.

## **Article 7. CONSEIL DE GERANCE**

L'assemblée générale décidera, à la majorité des 3/4 des voix, de la création, de la composition et de la suppression d'un conseil de gérance. En cas de décision de créer un conseil de gérance celui-ci comprendra trois membres.

Le conseil de gérance se voit confier une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte :

- la surveillance de la gestion du syndic
- l'étude des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser.
- le contrôle de l'exécution du budget
- le contrôle des comptes

Cette mission se fera en étroite collaboration avec le syndic.

## **Article 8. SYNDIC**

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux soins d'un syndic choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple des voix.

Le syndic aura la charge de :

- convoquer l'assemblée générale.
- consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout

intéressé.

- exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.
  - accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes.
  - administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires.
- Dans cette mesure il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes.
- fournir le relevé des dettes qui lui sera demandée par un notaire conformément à l'article 577.11
  - en général veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous les appareillages communs et au bon entretien général de l'immeuble.
  - engager, diriger et licencier le personnel employé par l'association des copropriétaires.
  - passer tous les contrats de fournitures, d'entretien et d'assurances.
  - représenter l'association des copropriétaires en justice et dans la gestion des affaires communes.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

## **Article 9. CHARGES COMMUNES**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans l'acte de base de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Le syndic présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale des copropriétaires et les soumettra à son approbation. Il en recevra décharge s'il y en a lieu.

Le syndic présentera trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier avec un relevé du compte général. Les copropriétaires seront tenus de payer le montant dû dans les quinze jours. En cas de non-paiement des sommes dues, il sera appliqué au défaillant, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de un pour cent par mois de la somme due cent prenant cours à la date d'échéance de la dette. Tout mois commencé étant dû. L'indemnité perçue compensera les intérêts bancaires payés, le surplus étant incorporé au fonds de réserve.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le copropriétaire défaillant. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra pas s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

L'assemblée pourra décider la constitution d'un fond de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Le syndic pourra réclamer les provisions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires dans les mêmes conditions que décrites ci-dessus.



## **Article 10. RESPECT DU PRESENT REGLEMENT**

En cas de d'infraction au ou de non respect du présent règlement d'ordre intérieur un avertissement sera adressé sur l'initiative du syndic au copropriétaire ou occupant défaillant. En cas de persistance un rappel sera envoyé à ce dernier par recommandé. Une indemnité forfaitaire de cinq mille francs sera réclamée si aucune suite favorable n'est réservée dans un délai de huit jours. Cette indemnité sera versée au fond de réserve de la copropriété.

## **ARTICLE 11. LITIGES**

En cas de désaccord entre copropriétaires, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du présent règlement d'ordre intérieur le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation. Si un accord intervient, procès verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera soumis à un arbitre choisi de commun accord et à défaut au juge compétent.

31.01.1999