

Résidence ESPLANADE CV11
à Louvain-La-Neuve

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE PREMIER – EXPOSE

Article 1.01 – Majorité

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur (ROI), obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit, qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

Article 1.02 – Procès verbaux

Les modifications au règlement d'ordre intérieur doivent figurer à leur date au livre des procès-verbaux d'assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gestion" tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut réel de l'immeuble, le ROI et les modifications.

CHAPITRE DEUXIEME – ENTRETIEN

Article 2.01 – Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien de peinture aux façades (châssis, portes, etc....) devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, après l'accord du conseil de gestion qui veillera à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien. Les bacs à fleurs doivent être entretenus, notamment enlever les mauvaises herbes ; à défaut de quoi, la copropriété est habilitée à les entretenir aux frais du (des) copropriétaire(s) concerné(s).

Article 2.02 – Entretien chauffage

Les propriétaires devront faire entretenir leur appareil de chauffage annuellement par le constructeur ou par un installateur agréé de celui-ci. Ils doivent en justifier au syndic lors de toute requête.

CHAPITRE TROISIEME – ASPECT

Article 3. – Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons et terrasses ni enseignes, ni réclames, ni autres objets, telle que : linge, poubelles, garde-manger, brosses, bouteilles, canettes, ainsi que antennes paraboles.

Tous les rideaux, tentures et stores intérieurs en façades devront être uniformes de couleur blanche ou blanc-cassé.

Le placement de stores extérieurs, persiennes et autre système de protection solaire est soumis à l'accord de l'assemblée générale.

Seul le mobilier de jardin est permis sur les balcons et terrasses.

CHAPITRE QUATRIEME – ORDRE INTERIEUR

Article 4.01 – Dépôt dans les parties communes.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers / paliers et dégagements, y compris les couloirs de caves, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants.

Pour rappel, il existe un local vélo au niveau -1, accessible avec votre clé d'appartement.

Article 4.02 – Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, etc....

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 4.03 – Installation du gaz

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 4.04 – Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à *titre de simple tolérance*, de posséder dans l'immeuble de *petits animaux*.

Il est interdit de laisser courir les chiens sur la terrasse du 1^{er} étage ; **obligation de ramasser les excréments de chiens !!!**

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînerait le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

CHAPITRE CINQUIEME – MORALITE, TRANQUILLITE

Article 5. – Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours jouir de l'immeuble suivant la notion juridique de « **bon père de famille** ».

Interdiction formelle de jeter les mégots par terre !!!

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, télévisions, poste de radio et lecteurs de disques est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs anti- parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et autres.

CHAPITRE SIXIEME – ASCENSEUR

Article 6. – Usage

L'usage des ascenseurs peut être réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

L'usage des ascenseurs et des escaliers aux fins de déménagements est interdit; les déménagements devront se faire par élévateurs extérieurs.

Il est également interdit d'introduire des vélos dans les ascenseurs.

CHAPITRE SEPTIEME – APPARENCE DES LOCAUX

Article 7.01 - Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.

Chacun dispose d'une boîte aux lettres; sur cette boîte doit figurer le nom du titulaire; ces plaquettes seront du modèle prescrit par le conseil de gérance et confectionnées par le syndic.

Article 7.02 – Dépôts insalubres

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

CHAPITRE HUITIEME – LOCATION

Article 8.01 – Baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance en signant un exemplaire du ROI.

Article 8.02 – Stipulations

Les propriétaires sont tenus de reproduire dans les baux qu'ils concluent avec leurs locataires, ou d'annexer aux dits baux, le texte littéral des articles 8.01 à 8.03 du présent règlement.

Les baux doivent imposer aux locataires à respecter les dispositions contenues dans les dits articles, les modifications qui y sont apportées ainsi que les consignes et décisions prises à l'assemblée générale des propriétaires pouvant les intéresser.

Article 8.03 – Résiliation

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

CHAPITRE NEUVIEME – ACCES et DIVERS

Article 9.01 - accès

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun. Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes et entrepreneurs en vue de réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires.

Article 9.02 - Sécurité

Les portes donnant accès aux halls et aux couloirs des caves doivent être maintenues fermées à clef.

Article 9.03 - Paiement des charges

En cas de défaut de paiement d'appel de fonds, un rappel sous pli recommandé sera adressé après 1 mois. Dans la quinzaine de ce rappel, les propriétaires seront redevable d'intérêts de retard au taux légal en matière civile (soit 7% l'an au 1/01/2008) et des frais de recommandé (25 €)

Article 9.04 – Difficultés

Toutes difficultés auxquelles donne lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses de la charte de l'immeuble, sont d'abord portées devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas de désaccord entre les copropriétaires, les parties peuvent soit recourir à l'arbitrage, soit porter le litige devant les tribunaux compétents.

Tout litige qui serait appelé en justice sera de la compétence du tribunal de l'arrondissement de Nivelles.

Fait à Louvain-La-Neuve, le 27 février 2008