

Résidence Le Sedroch

Règlement d'ordre intérieur

REGLEMENT D ' ORDRE INTERIEUR

VIVRE EN COPROPRIETE

A - CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE. (1)	1
B - FINALITES DU R.O.I. MODIFICATIONS. (2)	4
C - PUBLICITE ET OPPOSABILITE DU R.O.I. (3)	5
D - ENTRETIEN DE LA RESIDENCE	6
- Nettoyage (4)	
- Aires engazonnées et plantations (5)	
- Entretien des parties privatives (6)	
E - DESTINATION DES DIFFERENTES PARTIES DE LA RESIDENCE	
- Appartements (7)	7
- Caves (8)	
- Combles et grenier (9)	
- Garages privés (10)	8
- Garage commun en sous-sol (11)	
- Parking extérieur (12)	9
- Autres dispositions communes aux parkings de sous-sol et extérieurs (13)	
F - ASCENSEUR	10
- Règles générales (14)	
- Règles particulières (15)	
G - EMMENAGEMENT . DEMENAGEMENT . LIVRAISON	11
- Règles générales (16)	
- Règles particulières (17)	

H - MODE D'OCCUPATION	12
- Aménagement et entretien des appartements (18)	
- Balcons et terrasses (19)	
- Lutte contre le bruit (20)	13
- Respect des parties communes (21)	
- Animaux (22)	14
- Sécurité (23)	
- Collecte des déchets et encombrants (24)	15
- Accès aux parties privatives (25)	
- Tabagisme (26)	
- Rappels et recommandations supplémentaires (27)	16
I - RESPECT DE L'ESTHETIQUE DE L'IMMEUBLE	17
- Garnitures intérieures des fenêtres (28)	
- Châssis . Vitrages . Volets . Tentes solaires (29)	
J - TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES (30)	18
K - TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES (31)	
L - PAIEMENT DES CHARGES DIVERSES	19
- Charges de copropriété (32)	
- Electricité . Chauffage (33)	
- Eau (34)	
- Téléphone . Télédistribution (35)	
- Charges communales (36)	
M - ASSURANCES	20

N - PUBLICITE (38)	20
O - LOCATION	21
- Dispositions applicables au propriétaire (39)	
- Dispositions applicables au locataire (40)	
P - SANCTION DES INFRACTIONS AU ROI (41)	22
Q - MODALITES DE REGLEMENT DES DIFFERENDS	23
- Différends relatifs aux parties communes (42)	
- Différends relatifs aux parties privatives (43)	
R - ACTIONS EN JUSTICE	24
- Propriétaire contre ACP (44)	
- ACP contre propriétaire (45)	
- Propriétaires et/ou locataires entre eux (46)	
S - FRAIS DIVERS , PENALITES , ASTREINTES	25
- Frais divers (47)	
- Pénalités - Astreintes - Echéances - Retard de paiement (48)	

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

VIVRE EN COPROPRIETE

A. CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

Art. 1 Sur le plan légal , la Résidence " Le Sedroch " relève du régime de la " Copropriété forcée " défini par les articles 577-3 à 577-14 du Code civil , tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.

" Le Sedroch " associe en effet au sein d'un même immeuble résidentiel :

- des parties privatives appartenant aux divers copropriétaires et réservées à leur usage exclusif.
- des parties communes destinées à l'usage partagé des divers copropriétaires et occupants ce qui a pour effet , d'une part qu'aucun d'eux ne peut en revendiquer un quelconque usage exclusif , et d'autre part que la jouissance en indivision de ces parties communes et leur entretien génèrent non seulement des devoirs , mais également des charges qu'ils doivent supporter , chacun pour leur compte , à concurrence du nombre de quotités qui leur ont été attribuées.

Sont considérés comme parties privatives : les 32 appartements , 38 caves , 20 emplacements de parking aménagés dans le sous-sol , 2 garages situés sur la façade arrière du bâtiment et les emplacements de parking aménagés sur la surface de terrain à l'arrière de l'immeuble.

Sont considérés comme parties communes : le terrain de la Résidence , sa structure de base (façades , dalles d'étages , murs porteurs , socles et balustrades de terrasses et de balcons , toiture) , les équipements techniques généraux (ascenseur , alimentation en électricité et en eau , dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales , ..) , le hall d'entrée et ses accessoires , les escaliers , les couloirs , un local en sous-sol réservé au personnel d'entretien , le grenier , les trottoirs et les aires engazonnées extérieures.

Sont par ailleurs assimilés à ces parties communes certains éléments des parties privatives qui participent sur un plan esthétique au caractère propre et spécifique de l'immeuble et qui , de ce fait , ne peuvent subir aucune modification sans accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires . Il s'agit des châssis de fenêtres et portes s'ouvrant en façade et de leur vitrage , des volets , des tentes solaires , de la face visible depuis la voie publique des garnitures de fenêtres (rideaux , tentures , stores) .

Dès sa construction , la Résidence " Le Sedroch " a été dotée d'un Statut qui rassemble toutes les dispositions légales et particulières qui lui sont applicables , et qui comporte deux volets : l'Acte de base et le Règlement de copropriété . Pour répondre à la loi , chacun de ces volets a fait l'objet d'un acte notarié authentique et a été soumis aux formalités d'enregistrement et de transcription à la Conservation des hypothèques.

L'Acte de base reprend notamment les plans et la description précise du complexe immobilier et il détermine la répartition des quotités indivises des parties communes attribuées à chacun des lots privatifs.

Le Règlement de copropriété détaille pour sa part tous les aspects relatifs à la gestion et à l'administration de la copropriété , et à ses relations avec la société en général.

L'enregistrement et la transcription de ces deux actes à la Conservation des hypothèques , couplés à la situation de copropriété dans laquelle se trouvent tous les propriétaires des parties privatives et d'une quote-part des parties communes de la Résidence , permettent de réunir ceux-ci en une Association des copropriétaires ("ACP") qui est dotée d'une personnalité juridique propre et a pour objet social la bonne gestion et la conservation de l'immeuble tel que décrit dans l'Acte de base.

Pour remplir efficacement ce rôle , l'ACP dispose d'un pouvoir général de représentation de l'ensemble des copropriétaires dans tous les actes officiels et mises en oeuvre des décisions concernant la copropriété , même et y compris lorsqu'il y a lieu d'ester en justice.

Cependant , dans la pratique , l'ACP exprime en fait son exercice par le truchement de plusieurs organes :

- l'Assemblée générale des copropriétaires (AG) qui se réunit au moins une fois par an , lors de son assemblée statutaire fixée dans la deuxième quinzaine du mois de novembre et qui , à cette occasion , agit notamment en qualité d'organe décisionnel de l'ACP en proposant et en faisant adopter par vote de l'ensemble des copropriétaires toutes les options qu'elle juge appropriées au bien de la copropriété.
- le Syndic , professionnel choisi et engagé par l'AG pour assumer les différentes missions et responsabilités que lui assigne la loi en vue de l'administration et de la gestion des affaires communes , exécuter les décisions spécifiques prises en AG , et au besoin être mandaté pour représenter l'ACP devant toute instance officielle .

- le Conseil de copropriété , formé d'un groupe de copropriétaires élus par l'AG et qui ont pour mission , à titre bénévole , de contrôler la bonne exécution par le Syndic de la charge qui lui est assignée , au besoin de l'assister , voire même d'exécuter certaines tâches spécifiques que leur confie l'AG.

En cas de difficulté pour joindre le Syndic , il est toujours loisible aux copropriétaires et occupants de la Résidence de soumettre au Conseil de copropriété les remarques et problèmes que leur suscitent certains aspects de leur vie dans l'immeuble . Sauf extrême urgence , ils sont cependant invités à faire part de leur souci de préférence par une note ou une demande de rencontre déposée dans la boîte aux lettres réservée au Conseil de copropriété .

Dès son accession à la copropriété lors de l'acquisition d'un lot privatif , chaque copropriétaire reçoit obligatoirement un exemplaire du Statut de la Résidence. L'intégralité des pièces constitutives de ce Statut est par ailleurs conservée au bureau du Syndic , siège de l'ACP où , sur demande préalable , toute personne intéressée peut en prendre connaissance et , au besoin , en obtenir copie à ses frais.

En complément de cette pièce fondamentale qu'est le Statut , il a été arrêté en Assemblée générale , à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés , un Règlement d'ordre intérieur ("ROI") fixant les limites de la jouissance des propriétaires et occupants de la Résidence et réglant un certain nombre de détails de leur vie en commun.

Ce document , établi par simple acte sous seing privé , comme l'autorise la loi , est cependant soumis , tout comme le Statut , aux formalités d'enregistrement et de transcription à la Conservation des hypothèques , ce qui lui confère un caractère exécutoire , notamment en ce qui concerne les clauses à caractère sanctionnel qui peuvent y figurer.

Un exemplaire de ce Règlement d'ordre intérieur doit d'office figurer au nombre des documents remis à chaque copropriétaire lors de l'acquisition d'un bien privatif . Toute autre personne pouvant résider au Sedroch en qualité de locataire ou comme bénéficiaire d'un bien privatif mis à sa disposition , devra également recevoir un exemplaire de ce ROI selon des modalités définies plus loin .

Le Syndic , pour sa part , peut en fournir contre paiement un exemplaire supplémentaire à toute personne ayant un lien quelconque avec la copropriété et qui lui en formule la demande.

B . FINALITES DU R.O.I. MODIFICATIONS

Art.2 Comme mentionné ci-avant , le ROI se penche essentiellement sur les détails de la vie quotidienne dans la Résidence et il précise les comportements attendus de chacun de ses occupants pour qu'ils développent et entretiennent au sein de leur communauté des relations de bonne intelligence , et qu'ils soient ainsi en mesure de désamorcer rapidement tout conflit potentiel qui pourrait surgir et les opposer.

Une fois arrêtées par l'AG et actées , toutes les dispositions et contraintes de ce ROI acquièrent un caractère obligatoire , tant pour chacun des copropriétaires que pour leurs ayants droit ; c'est donc à ce titre qu'elles doivent être communiquées lors de toute aliénation du droit de propriété à leurs contractants ou à ceux qui en sont bénéficiaires.

Au besoin , et dans le temps, certaines de ces règles pourront être modifiées ou de nouvelles leur être ajoutées par décision de l'Assemblée générale statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Ces modifications ou ajouts devront à chaque fois figurer à leur date dans le procès-verbal des Assemblées au cours desquelles elles ont été décidées . Sans préjudice de l'information écrite qui en sera fournie à chacune des personnes concernées et de l'adaptation du ROI qui sera réalisée sans délai par le Syndic , ce dernier archivera ces procès-verbaux dans un registre déposé au siège de l' ACP où toute personne concernée pourra les consulter sur place et , si elle le désire , en obtenir copie à ses frais .

C . PUBLICITE ET OPPOSABILITE DU R.O.I.

Art.3 Toutes les personnes résidant au Sedroch (propriétaires , locataires , ou encore bénéficiaires d'un bien privatif mis à leur disposition) et de ce fait soumises aux différentes dispositions du Règlement d'ordre intérieur et à toute décision de l'Assemblée générale , peuvent mutuellement s'en faire grief en cas de non-respect ou de manquement occasionnel . Il est donc capital qu'elles soient à tout moment correctement informées de leurs droits et obligations.

Dans la pratique :

- pour toutes les règles et dispositions adoptées avant la naissance de leur droit sur un bien privatif , que ce droit soit réel (achat , donation , héritage) ou personnel (location , mise à disposition d'un bien) , c'est au concédant qu'incombe la responsabilité de procurer dans les temps l'information adéquate à celui qui bénéficie de la cession du bien .

Ainsi , en cas d'achat , le vendeur veillera à ce que les documents appropriés (Statut , ROI et mises à jour) soient remis à l'acheteur par l'intermédiaire du Notaire instrumentant ou , à défaut , par envoi recommandé effectué par le Syndic .

Par contre , en cas de location ou de mise à disposition d'un bien , le propriétaire remettra lui-même le ROI et ces mises à jour au bénéficiaire contre accusé de réception ou en en faisant mention dans le bail ; il pourra également confier cette mission au Syndic qui enverra les pièces par envoi recommandé aux frais du propriétaire. Comme mentionné plus haut , le concédant est responsable vis-à-vis de l'ACP et du bénéficiaire de droit réel ou personnel , de tout dommage résultant du retard ou de l'absence de la communication évoquée.

- pour toutes les règles et dispositions adoptées en Assemblée générale postérieurement à la naissance du droit réel ou la concession du droit personnel :

- les *nouveaux copropriétaires* , même absents à l'Assemblée générale , sont censés en être correctement informés par le procès-verbal de cette AG qui leur sera adressé;

- les autres habitants de l'immeuble non membres de l'Assemblée générale (locataires , bénéficiaires d'une mise à disposition d'un bien privatif) devront en recevoir notification par l'intermédiaire de leur propriétaire contre accusé de réception ou par le biais d'un envoi recommandé adressé par le Syndic à la demande et aux frais du propriétaire . Ici également et en tout état de cause , le propriétaire sera responsable de tout dommage résultant du retard ou de l'absence de la communication évoquée.

D . ENTRETIEN DE LA RESIDENCE

Art.4 Nettoyage

Le nettoyage de la Résidence est confié à du personnel d'entretien engagé par le Syndic , conformément aux pouvoirs et obligations qui lui ont été dévolus.

Ce personnel d'entretien est en fait chargé d'assurer , aux jours convenus et selon les instructions reçues du Syndic ou d'un membre du Conseil de copropriété , le nettoyage des seules parties communes : accès à la Résidence , hall du rez-de-chaussée , ascenseur , cages d'escaliers et couloirs des étages et des caves , trottoirs et aires d'accès vers les parkings du sous-sol et à l'arrière de l'immeuble.

En cas d'absence ou de défaillance de ce personnel d'entretien , le Syndic a pour mission de prendre toute initiative , éventuellement en accord avec le Conseil de copropriété , pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer le maintien en parfait état de propreté des espaces communs.

Il appartiendra pour leur part aux occupants de l'immeuble de coopérer au maintien de la propreté et de l'aspect net de l'ensemble des parties communes par de simples gestes , comme par exemple :

- nettoyer personnellement et aussitôt toute souillure accidentelle dont ils seraient responsables ou qui serait imputable à leur animal domestique,;
- ouvrir les portes d'accès à la Résidence par leur poignée , et non en appliquant la main sur la vitre ce qui risque de la souiller,;
- faire un usage régulier du paillasson,;
- n'abandonner aucun objet ou document dans le hall d'entrée ou les couloirs de l'immeuble , de même que sur le dessus du bloc des boîtes aux lettres.

Art.5 Aires engazonnées et plantations

Pour les travaux relatifs à la réalisation et à l'entretien des plantations et aires engazonnées , le Syndic pourra passer un contrat avec une entreprise de travaux de jardinage et il s'assurera de la bonne exécution de ses tâches.

Les occupants de la Résidence respecteront ces zones vertes et veilleront à ce que leurs animaux domestiques n'y abandonnent pas leurs déjections ; eux-mêmes s'abstiendront d'y rejeter mégots ou autres déchets et n'y déposeront pas de nourriture destinée aux animaux.

Art.6 Entretien des parties privatives

Tous les travaux d'entretien des éléments des parties privatives qui intéressent l'harmonie de l'immeuble , devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile , de manière à conserver à la Résidence sa tenue de bon soin et d'entretien.

E. DESTINATION DES DIFFERENTES PARTIES DE LA RESIDENCE

Art. 7 Appartements

Les appartements sont en principe destinés exclusivement à l'habitation résidentielle, et l'identité de leur occupant figurera sur des plaquettes nominatives fournies par le Syndic et qui seront installées sur la boîte aux lettres de l'intéressé et au tableau sonnerie-parlophone dans le hall d'entrée.

Toutefois, sur accord préalable de l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, et pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, les appartements du rez-de-chaussée pourront être affectés en tout ou en partie à l'exercice d'une profession libérale.

En tout état de cause, l'exercice d'une telle profession dans l'immeuble :

- ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants, ni nuire au caractère bourgeois et calme de la Résidence;
- pourra être annoncé en apposant à un endroit prescrit par l'AG une plaque d'un modèle autorisé par cette même AG, indiquant le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe. Les mêmes mentions pourront être reprises sur la plaquette nominative fournie par le Syndic et qui sera apposée sur sa boîte aux lettres;
- pourra être supprimé par décision de l'AG statuant à la majorité absolue si les conditions mentionnées ci-avant ne sont pas scrupuleusement respectées.

Tout propriétaire d'appartement se proposant de louer son appartement veillera donc à s'assurer que son candidat locataire n'envisage pas d'y exercer une activité professionnelle; si c'est le cas, il attirera son attention sur les conditions restrictives mentionnées ci-avant.

Art. 8 Caves

Chaque appartement est doté d'au minimum une cave dont la consommation de l'équipement électrique (éclairage, prise de courant) est relevé annuellement et facturé par le Syndic au propriétaire concerné.

En cas de mise en vente d'une cave à l'initiative soit d'un copropriétaire qui veut se séparer d'une cave surnuméraire, soit de l'ACP lorsqu'il s'agit d'une cave relevant des parties communes, l'acquisition de ce local ne pourra être consentie qu'à un bénéficiaire ayant déjà lui-même la qualité de copropriétaire d'un autre bien dans la Résidence.

Art. 9 Combles et grenier

Leur accès est strictement réservé au personnel mandaté par le Syndic ou le Conseil de copropriété pour assurer la maintenance de la toiture et des corniches ou celle de l'ascenseur.

Les personnes habitant la Résidence ne sont donc pas autorisées à y accéder, pas plus qu'à y entreposer des biens ou effets personnels.

Garages et emplacements de parking

Art.10 Garages privés

Les garages privés ne pourront en aucun cas être utilisés en qualité d'entrepôt ou pour l'exercice d'une quelconque activité commerciale ou professionnelle.

Aucun dépôt de carburant ou d'autres matières dangereuses ou inflammables n'y sera non plus autorisé.

Art.11 Garage commun en sous-sol

Ses 20 emplacements de parking, tous privatifs et numérotés, sont réservés aux véhicules automobiles des propriétaires ou des locataires habitant la Résidence, à l'exclusion des véhicules LPG, comme rappelé sur le panneau apposé à l'entrée du garage ; les motos, vélos et voitures d'enfants peuvent également y être garés, mais uniquement aux endroits qui leur ont été destinés de manière spécifique.

Les usagers des emplacements de parking respecteront les obligations suivantes :

- s'interdire l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores dans la rampe d'accès et l'aire de manœuvre du garage.
- se rendre directement à l'emplacement qui leur est réservé, ce qui implique l'interdiction de l'arrêt sur les parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements.
- une fois le véhicule à l'arrêt, couper immédiatement le moteur et prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de sa clef.
- réparer les éventuels dégâts causés par eux-mêmes ou par leur véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse.
- s'interdire de laver à grande eau ou de vidanger leurs véhicules dans le garage.
- ne pas laisser de produit inflammable sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans le réservoir du véhicule ou dans un bidon de réserve situé dans le coffre.
- ne pas abandonner sur leur emplacement un véhicule non immatriculé dès lors qu'il est dépourvu de toute autre indication permettant d'identifier son propriétaire.

Par mesure de sécurité, la porte sectionnelle du garage et la porte d'accès vers les caves doivent être fermées en permanence, et toute anomalie de fonctionnement de la porte sectionnelle sera signalée sans retard au Syndic ou à un membre du Conseil de copropriété.

Art.12 Parking extérieur

L'accès à ce parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de propriété ou de jouissance dans la Résidence . Sont toutefois tolérés les services de secours(pompiers, ambulances) , les véhicules chargés d'approvisionner la copropriété ou utilisés à l'occasion d'un déménagement à condition qu'ils n'y restent que le *temps nécessaire au déchargement de personnes ou de marchandises.*

Les emplacements du parking extérieur ont un caractère privatif et ils sont réservés aux copropriétaires et à leurs locataires qui en ont la jouissance. Ils sont destinés au seul stationnement de véhicules automobiles et il est interdit d'y garer des caravanes , bateaux , camions , etc ... de même que tout véhicule hors d'usage ou non-immatriculé.

Les usagers de ces emplacements feront état de leur droit en apposant au fond de celui-ci une plaque minéralogique analogue à celle de leur véhicule ; ils devront par ailleurs respecter les mêmes règles que celles édictées pour les bénéficiaires d'un emplacement dans le garage du sous-sol . Contrairement à ceux-ci , il leur sera cependant *toiéré* de laver leur voiture sur leur emplacement , sous réserve que ce lavage soit suivi , si nécessaire , d'un nettoyage de l'endroit utilisé et de son environnement immédiat .

Art.13 Autres dispositions communes aux parkings de sous-sol et extérieur

- les détenteurs d'un droit de propriété ou de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toute conséquence d'infraction commise à ce propos par des tiers qui pourraient se revendiquer d'une autorisation émanant de leur chef ;
- les jeux (football , vélo , skateboard , roller , ...) sont interdits sur la totalité des aires de roulage et des emplacements de parking ;
- le Syndic , ou un membre du Conseil de copropriété mandaté à cet effet , sera habilité à faire appel à la Police et à demander l'intervention d'une dépanneuse pour évacuer tout véhicule entravant par sa présence la libre circulation des autres usagers des parkings , ou tout véhicule abandonné sur un emplacement sans être muni de ses plaques d'immatriculation et dépourvu de tout autre élément permettant de contacter aisément son propriétaire.. Cet enlèvement s'opérera aux frais des personnes en infraction avec décharge de responsabilité pour le Syndic ou son mandataire , la responsabilité du dépanneur pouvant seule être mise en cause en cas de dommage au véhicule enlevé.

F. ASCENSEUR

Art.14 La Résidence est équipée d'un ascenseur desservant le sous-sol et les neuf étages de l'immeuble ;

il est normalement destiné au seul transport des copropriétaires et occupants de ses 32 appartements , de leurs visiteurs et de leurs bagages usuels.

En effet , en raison du caractère "unique" de cet ascenseur , son usage doit être prioritairement réservé à ces nombreux bénéficiaires et il va de soi que toute utilisation prolongée par une même personne , ou à des fins autres que celle mentionnée ci-avant , ne pourra être tolérée que si elle répond impérativement à un cas de force majeure , à l'impossibilité matérielle de se priver d'un tel recours ou encore à une situation dérogatoire définie et acceptée par l'Assemblée générale (voir article " Emménagement - Déménagement - Livraison ").

Pour leur part , les utilisateurs de l'ascenseur adopteront une attitude courtoise en évitant de "bloquer" la cage à leur étage pour une durée excédant le seul temps minimum requis pour y pénétrer ou en sortir , en veillant à ne pas provoquer de surcharge susceptible de mettre la sécurité en risque et de causer des dégâts à l'appareil , ou encore en s'obligeant de procéder immédiatement au nettoyage de toute souillure provoquée accidentellement par eux-mêmes ou par un enfant ou un animal dont ils sont responsables.

Au besoin , ils informeront de ces directives leurs visiteurs et notamment le personnel des divers corps de métier auxquels ils pourraient avoir recours pour des travaux privés.

Art.15 Pour mémoire :

- l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 10 ans non accompagnés ;
- l'usage de l'ascenseur est également interdit à toute personne en cas d'incendie. ;
- la cage d'ascenseur est équipée dans sa paroi latérale d'un relais téléphonique permettant à toute personne bloquée dans cette cage du fait d'une panne d'être mise en contact direct avec un service de dépannage par simple appui sur le bouton d'alarme ; après délivrance , toute personne victime d'un tel incident est priée de le signaler au Syndic ou à un membre du Conseil de copropriété.;
- en cas de tout autre dysfonctionnement ou panne de l'ascenseur, il y a lieu de prévenir également et sans retard , d'abord le Syndic ou un membre du Conseil de copropriété et , seulement en cas d'indisponibilité de ces derniers , de faire directement appel à la société chargée de l'entretien et du dépannage de l'appareil .

G . EMMENAGEMENT . DEMENAGEMENT . LIVRAISON

Art.16 Toute personne désirant emménager dans la Résidence ou en déménager est tenue de se conformer aux règles suivantes :

- en informer au minimum une semaine avant la date prévue un membre du Conseil de copropriété ou le Syndic afin que celui-ci , personnellement ou par l'intermédiaire d'un préposé qu'il mandatera à cet effet , puisse s'assurer et dresser constat que cette opération s'effectue dans le respect des règles définies ci-dessous et qu'elle n'entraîne aucun dommage au niveau des parties communes ;
- prendre au besoin contact avec l'Administration Communale (Service Domaine public et Sécurité) pour qu'une aire de stationnement soit réservée pour le véhicule du déménageur ;
- prévoir le recours obligatoire à l'usage d'un élévateur extérieur installé et commandé par le déménageur ou par une entreprise équipée à cette fin , à la seule exception d'un déménagement concernant un appartement situé au rez-de-chaussée ;
- considérer que si un transport est autorisé par la cage d'escalier , l'usage de l'ascenseur est pour sa part proscrit pour toute opération de déménagement ; toute infraction à cet égard sera passible de l'obligation pour le contrevenant de payer à l'ACP une indemnité compensatoire pour usage inapproprié de l'ascenseur, sur simple signification et facture que lui adressera le Syndic , sans préjudice de majoration en cas de retard de paiement . Ce n'est qu'à titre exceptionnel et strictement limité qu'un transport par ascenseur pourra être toléré à condition d'équiper au préalable les parois de sa cage par les éléments de protection tenus au sous-sol à la disposition des résidents et de réserver ce recours au seul transport de biens ou objets limités en nombre , poids et volume , ou encore s'il s'agit de la simple livraison d'un petit mobilier ou d'un appareil électro-ménager.

Art.17 En tout état de cause , il y a lieu d'également noter les points suivants:

- lors de tout emménagement dans la Résidence , une indemnité forfaitaire d'un montant déterminé par l'AG sera de plein droit due par la personne concernée . Comme pour les frais de confection et de placement des plaquettes signalétiques , la facture en sera toujours adressée par le Syndic au propriétaire de l'appartement qui en réclamera au besoin le remboursement à son locataire . En aucun cas cette indemnité ne pourra être prise en compte au titre de couverture de dégradations commises à l'occasion de cet emménagement ; pour tout dégât imputable au déménageur , il y a donc lieu d'en dresser constat et de lui réclamer indemnisation des frais de réparation via son assurance ;
- en cas de chantier pour réparation ou rénovation au sein d'un appartement impliquant l'apport d'outillage et de matériaux et leur évacuation à l'issue des travaux , le commanditaire est tenu d'informer l'entrepreneur des règles restrictives en matière d'usage de l'ascenseur et de l'éventuelle obligation de recourir à un élévateur extérieur ;
- les frais de remise en état de toute dégradation constatée à la façade ou dans les locaux et équipements communs de la Résidence à l'occasion des manutentions évoquées ci-avant , tout comme le paiement de toute sanction pécuniaire due à l'ACP pour infraction par usage inapproprié de l'ascenseur, seront supportés par le copropriétaire ou l'occupant concerné sur facture justificative que lui adressera le Syndic.

H . MODE D'OCCUPATION

Les propriétaires , les locataires , leur personnel de service et autres occupants de la Résidence devront en tout temps habiter l'immeuble en pleine conscience des contraintes et limites qu'impose la vie en communauté.

Tant dans les locaux privés que dans les parties communes , ils témoigneront de leur souci d'en jouir dans le respect de la notion juridique de " bon père de famille " et , chacun pour leur compte , ils seront particulièrement attentifs aux aspects développés ci-dessous.

Art.18 Aménagement et entretien des appartements.

- certains aspects de l'aménagement des appartements , comme les éléments de garniture des fenêtres , doivent répondre à des règles énoncées dans l'article "Respect de l'esthétique de la Résidence" .
- il est demandé aux occupants de veiller à l'entretien régulier des vitres de leurs fenêtres et porte-fenêtres.

Art.19 Balcons et terrasses.

Afin de leur conserver un aspect net , il y a lieu de respecter les règles suivantes :

- ne pas y installer ou remiser des meubles autres que des éléments de mobilier de type terrasse ou jardin ;
- ne pas y faire sécher du linge ou des vêtements , ni y entreposer des poubelles ;
- ne pas y déposer de la nourriture ou des boissons susceptibles d'attirer les oiseaux ;
- ne pas y faire fonctionner un barbecue autre qu'électrique et accepter d'y renoncer si les occupants des appartements voisins s'en déclarent dérangés ;
- ne pas y installer une antenne parabolique ou les éléments extérieurs d'un système de climatisation , ni y exposer quelque panneau que ce soit à des fins d'annonce ou de publicité ;
- ne rien jeter à l'extérieur : mégots de cigarettes , nourriture pour animaux , ...

Dans la mesure où ils le font avec discrétion et bon goût , les occupants de la Résidence peuvent cependant décorer leurs terrasses et balcons grâce à des plantes en pots ou des jardinières fleuries suspendues aux balustrades . S'ils installent ces jardinières à la face extérieure des balcons , ils assumeront toutefois l'entière responsabilité de toute dégradation à la façade ou autre incident pouvant leur être imputé de ce fait .

Il est enfin important de maintenir dans un état permanent de propreté le sol des balcons et terrasses afin de préserver le bon écoulement des eaux pluviales vers leur exutoire. De même, il appartient à chaque copropriétaire de veiller au bon état de ce revêtement de sol (carrelage ou autre) qui est considéré comme partie privative , et d'éviter ainsi des infiltrations dans la structure du balcon ou de la terrasse dont la réparation des dommages causés pourrait lui être imputable.

Art.20 Lutte contre le bruit

Les occupants de la Résidence doivent veiller à ce que la tranquillité dans l'immeuble ne soit troublée d'aucune manière, ni en aucun moment, tant de jour que de nuit, par leur fait, celui de leurs enfants ou visiteurs, ou encore celui de leur animal de compagnie.

A cette fin, ils témoigneront de leur souci constant de :

- limiter dans toute la mesure du possible les bruits transmis au départ d'un sol dur (carrelage , plancher , revêtement de type Quick-Step) en évitant de porter dans leur appartement des chaussures à talons ou à semelles bruyantes (tout particulièrement dans les locaux surmontant les chambres de l'étage inférieur), en équipant de patins de feutre leurs chaises , de même que les meubles qu'ils devraient déplacer.
- ne faire usage d'aucun moteur dans leur appartement à l'exception des petits moteurs de bureau ou équipant les appareils ménagers ; si ces derniers peuvent par ailleurs provoquer des vibrations (lessiveuse, essoreuse) , leur usage sera interdit après 22 heures.
- équiper de dispositif atténuant les parasites tout appareil dont le fonctionnement serait susceptible de perturber les réceptions.
- user de leur poste de radio , de leur téléviseur , chaîne de reproduction musicale , voire instrument de musique de manière telle que leur volume sonore n'incommoder pas les occupants de l'immeuble ; dès 22 heures , adapter ce volume à un niveau approprié au droit au sommeil de leurs voisins immédiats en n'hésitant pas , au besoin , à s'équiper personnellement d'un casque amplificateur individuel.
- éviter en tout temps les claquements de portes et les conversations bruyantes dans les couloirs , et tout particulièrement tôt le matin ou lors du départ tardif de leurs visiteurs.
- accepter , en cas de "dérangement" , qu'un voisin puisse exprimer son dérangement de manière pondérée et convenir avec lui des mesures appropriées qui permettront d' y répondre adéquatement .

Art.21 Respect des parties communes

Le hall d'entrée , les escaliers , paliers et couloirs du sous-sol et des étages doivent être maintenus libres en tout temps et il ne pourra jamais y être placé ou entreposé quoi que ce soit , cette interdiction visant tout spécialement les voitures ou jouets d'enfants , les caisses de déménagement ou tout matériel en instance de livraison.

De même , rien ne pourra être fixé aux murs des espaces communs , sinon par les copropriétaires et sur accord préalable du Conseil de copropriété ; lors de toute cession de son bien , le copropriétaire désirant reprendre ces éléments de décoration devra supporter les frais de remise en état de tout mur commun endommagé de son fait .

Il ne pourra être fait dans les couloirs et autres parties communes aucun travail de ménage privatif .

Pas plus que sur les balcons et terrasses , ou encore par les fenêtres , les tapis et carpettes ne pourront y être battus ou secoués ; pour leur entretien , les occupants devront , là où ils se trouvent , faire usage d'appareils ménagers appropriés à cette fin. Enfin et en tout temps , les jeux et ébats des enfants seront interdits dans les lieux communs , et notamment dans le hall d'entrée , le parking du sous-sol et le parking extérieur.

Art.22 Animaux

A dater de l'adoption par l'AG du présent ROI, les occupants de l'immeuble conservent la faculté d'héberger dans leur appartement un petit animal de compagnie (à la stricte exclusion de chien ou de chat , à préciser dans tout bail) , à condition de prendre conjointement et en toute circonstance les mesures appropriées pour que cette situation n'altère en rien , ni même de façon sporadique , la tranquillité et/ou la sécurité des autres résidents.

Si l'animal devient source de nuisance par bruit , odeur , ou autrement , et fait l'objet d'une plainte motivée et écrite transmise au Syndic, celui-ci a charge de réagir selon la procédure définie aux articles 41 et 47 du ROI .

Toutefois et par mesure de tolérance , les seuls chiens et chats déjà hébergés dans la Résidence à la date de la mise en application de ce ROI pourront être conservés par leur propriétaire dans le respect absolu des règles sus-mentionnées.

Art.23 Sécurité

Pour leur sécurité propre et celle des autres habitants de la Résidence , il est recommandé aux copropriétaires et autres occupants de l'immeuble :

- de veiller à ce que la deuxième porte d'entrée de l'immeuble , au fond du hall , soit toujours correctement fermée et de n'en commander l'ouverture par le biais de l'ouvre-porte de l'appartement qu'à ses propres visiteurs ou personnes attendues , et après que ceux-ci se soient clairement identifiés au parlophone ,
- d'éviter , en cas d'ouverture de la porte au fond du hall , soit pour sortir de l'immeuble ou pour y rentrer , de permettre par la même occasion à des personnes inconnues de pénétrer dans la Résidence sous prétexte " de profiter de la porte ouverte " ou " parce que la sonnette est en panne " ,
- d'interdire l'accès de la Résidence à des mendiants ou colporteurs ,
- de fermer à clef entre 21 h et 6 h la porte du sas caves - parking sous-sol ,
- de munir l'entrée de leur appartement privatif d'un dispositif anti-intrusion de type porte blindée ou porte à âme pleine indégonflable et équipée d'une serrure de sûreté avec minimum trois points de verrouillage ,
- d'avertir immédiatement le Syndic et le Conseil de copropriété en cas de vol ou de perte de la clef de la porte d'entrée . Le Syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure et à la distribution d'une nouvelle clef aux copropriétaires et ayants droit à titre de charge générale s'il est établi par une déclaration en bonne et due forme auprès de la Police que cette situation est consécutive à un vol , et si ce n'est pas le cas , aux frais de la personne qui a perdu la clef ,
- de ne jamais faire usage de l'ascenseur en cas d'incendie , mais éventuellement des escaliers en cas de stricte nécessité . En effet , à moins que le feu ne se soit propagé dans son lot privatif , il est recommandé à l'occupant d'y rester , porte palière fermée , et d'attendre les instructions et les secours .

Art.24 Collecte des déchets et encombrants

Les occupants de la Résidence respecteront scrupuleusement pour l'élimination de ces déchets les consignes diffusées par l'organisme collecteur et les services de la Ville :

- sacs-poubelle réglementaires pour les déchets ménagers et les autres déchets résiduels de petite taille qui ne peuvent faire l'objet d'un recyclage ;
- sacs réglementaires PMC pour les bouteilles et flacons en plastique , les emballages métalliques et les cartons à boisson ;
- sacs réglementaires pour les déchets organiques pré-triés ;
- boîtes en carton ou simples paquets ficelés (sans fermeture par bande adhésive ou suremballage plastique) pour les journaux , revues , papiers et emballages carton ;

Ces sacs et paquets de déchets seront déposés en bord de la voirie publique dans les seules plages horaires déterminées par les services responsables de leur collecte. Tout dépôt anticipé (avant 18 h la veille du jour de collecte) ou tardif (après le passage du camion collecteur) est passible d'une amende administrative.

A noter qu'avant leur dépôt en bord de voirie , ces déchets ne peuvent pas être stockés dans le garage sous-sol.

Les objets " encombrants " peuvent être enlevés pour le compte de la Ville par appel aux services de la Ressourcerie namuroise.

Les bouteilles , bocaux et flacons en verre transparent sont à éliminer dans les Bulles à verre.

Art.25 Accès aux parties privatives

Dès lors que le Syndic se voit contraint de faire procéder à l'examen de choses communes (toiture , façade , balcon) , ou d'y faire entreprendre tout entretien ou réparation alors qu'elles ne sont accessibles que via des parties privatives , il en avertira au préalable le propriétaire ou occupant concerné et celui-ci ne pourra , après explication et concertation , lui refuser l'accès sollicité .

En cas d'absence à la période prévue pour des travaux d'une nécessité impérieuse , le propriétaire ou occupant concerné sera invité à confier une clef de son bien privatif au Syndic ou à un mandataire de son choix , sans toutefois pouvoir prétendre à une indemnité du chef de ce dérangement .

Art.26 Tabagisme

Compte tenu du caractère confiné des couloirs , cages d'escaliers et ascenseur , les résidents sont priés de s'abstenir de fumer dans les parties communes et d'inviter leurs visiteurs à faire de même.

Art.27 A toutes fins utiles , quelques rappels supplémentaires.

- Conformément à la loi , il est obligatoire d'équiper tout appartement d'un ou plusieurs détecteurs de fumée , en fonction de la superficie à protéger .
- Sous peine de sanction pécuniaire au bénéfice de l'ACP et dont le montant aura été fixé par l'AG (amende directe complétée par une astreinte si la situation litigieuse n'est pas corrigée dans les délais précisés par le Syndic) , il est strictement interdit :
 - d'utiliser dans l'immeuble des appareils de chauffage et de cuisson requérant comme combustible le gaz butane ou propane , ou le pétrole ;
 - de procéder au raccordement d'appareils de type hotte ou séchoir aux gaines de ventilation ou aux anciens conduits des vide-poubelles de l'immeuble ;
 - d'évacuer par les éviers ou cuves de WC des substances non solubles et susceptibles de se solidifier (graisse de friture , ..) ;
 - de déposer ou abandonner dans les caves des matières ou denrées en voie de décomposition ;
 - de détenir dans la Résidence tout dépôt de matières dangereuses , insalubres ou incommodes.

Il sera toutefois fait exception à cette règle pour les patients requérant une assistance respiratoire par bonbonne d'oxygène , dans la mesure où ils se conformeront strictement aux consignes spécifiques de sécurité qui leur auront été prodiguées à cette occasion.
- Il est enfin recommandé :
 - de faire preuve de grande modération s'il doit être fait usage de produits détergents ou caustiques dans les diverses décharges ;
 - de procéder régulièrement au contrôle de l'étanchéité des tuyaux de décharges des équipements sanitaires , d'entretenir la chasse des WC et d'en fermer le robinet d'alimentation en cas d'absence prolongée ;
 - de faire vérifier périodiquement le bon état de fonctionnement des accumulateurs de chauffage et de leurs thermostats , et de procéder à leur dépoussiérage intérieur.

I. RESPECT DE L'ESTHETIQUE DE L'IMMEUBLE

Du fait de leur participation au cachet , à l'harmonie et à l'esthétique de la Résidence , le Statut considère qu'il y a lieu de soumettre à des règles de conformité analogues à celles qui s'appliquent aux parties communes , la plupart des éléments des parties privatives qui sont visibles depuis la voie publique . Ce sera notamment le cas pour :

Art.28 - les garnitures intérieures des fenêtres: les occupants pourront mettre des rideaux aux fenêtres à condition qu'ils soient de type voile de teinte blanche unie et placés sur la largeur et la hauteur des fenêtres . Au besoin , les tentures seront pour leur part obligatoirement doublées d'un tissu blanc sur leur face extérieure . Les stores seront également tolérés à condition d'être réalisés dans un matériau de teinte blanche unie . En cas d'infraction à cette règle , le Syndic signifiera à l'occupant concerné son obligation de se mettre en conformité avec les règles précisées ci-avant dans un délai déterminé , sans préjudice d'application d'une astreinte en cas de retard .

Art.29 - les châssis des fenêtres et des portes de terrasses et balcons , leurs vitrages , les volets et tentes solaires : s'il y a lieu de procéder à leur installation , réparation ou remplacement pour rénovation , le copropriétaire concerné devra exclusivement recourir à des éléments identiques à ceux d'origine ou , si ce n'est plus possible , à d'autres qui soient obligatoirement de type et modèles définis et agréés par l'AG , et qui figureront dans une documentation appropriée tenue par le Syndic à la disposition des copropriétaires .

Une éventuelle dérogation à cette règle ne pourra être envisagée qu'après examen d'une demande argumentée soumise au Syndic avant de passer toute commande pour le chantier , la décision finale restant en fin de compte l'apanage d'une AG statuant à la majorité des 3/4 des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Toute infraction à cette règle donnera lieu , après constat dressé par le Syndic , à l'envoi par celui-ci , et par pli recommandé adressé au copropriétaire concerné, d'une facture d'amende immédiate à payer au bénéfice de l'ACP , complétée d'une mise en demeure de procéder dans des délais à convenir au remplacement du ou des éléments non conformes par de nouveaux répondant aux caractéristiques agréées par l'AG .

Faute d'engagement écrit de l'intéressé communiqué au Syndic dans les 45 jours , une nouvelle mise en demeure lui sera adressée par recommandé , assortie d'une obligation de payer à l'ACP , outre l'amende précitée , une astreinte d'un montant également arrêté en AG , le tout sans préjudice de porter l'affaire devant le Juge compétent.

J . TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES

Art.30 Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses parties privatives dans les limites fixées par le présent Règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou occupants de la Résidence. Il leur sera ainsi notamment possible de modifier la distribution intérieure des locaux de leur appartement , ou de réunir des locaux privatifs en perçant ou en supprimant leur mur mitoyen , mais en s'entourant des garanties nécessaires pour ne pas compromettre la stabilité du bâtiment et en assumant toute responsabilité à l'égard des affaissements , dégradations ou autres problèmes qui en seraient la conséquence pour les locaux des autres occupants ou pour les parties communes. D'une manière générale , lors de travaux de cette importance à un appartement , le propriétaire s'assurera à cette fin le concours d'un architecte et préviendra préalablement le Syndic en lui soumettant un dossier décrivant la nature des travaux envisagés , leur planning , l'agrément des entrepreneurs qui en seront chargés et toute autre information relative au bon déroulement du chantier et à son incidence possible sur les parties communes.

Il y a enfin lieu de noter que tous les travaux générateurs de bruit (démolition , forage , percussion , raclage ou remplacement d'un revêtement de sol) ne pourront se dérouler qu'en semaine (entre 8 et 18 heures du lundi au vendredi, entre 9 et 18 heures le samedi) , dimanche et jours fériés exclus .

Pour leur part , l'ensemble des déblais et détritrus seront obligatoirement évacués par l'entrepreneur chargé du chantier qui aura , par ailleurs , été informé dès la commande des travaux des diverses règles évoquées dans les rubriques " Ascenseur " et " Emménagement - Déménagement ".

K . TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES

Art.31 Hors situation d'urgence où il entre dans les attributions du Syndic d'en commander l'exécution dans les plus brefs délais possibles , ou reconnaissance par le Conseil de copropriété de leur caractère indispensable , les travaux relatifs à la réparation ou à la rénovation des parties communes requièrent une décision de l'Assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des voix . Si une telle majorité ne peut être atteinte , tout copropriétaire qui s'estime lésé du fait de la non-exécution des travaux , pourra saisir la Justice selon des modalités précisées au Règlement de copropriété. Il est également rappelé que , si l'accès au chantier concerné (travaux en toiture , à un balcon) , impose le passage par une partie privative , le propriétaire ou occupant de celle-ci consentira ce passage comme prévu par le présent Règlement.

L . PAIEMENT DES CHARGES DIVERSES

Art.32 Charges de copropriété

Pouvant associer des dépenses courantes (administration , assurances et frais de consommation et d' entretien des parties communes de la Résidence et de ses équipements) portées *statutairement* à charge des copropriétaires ou de leurs locataires ou partagées entre eux , et des dépenses exceptionnelles (gros travaux , remplacement d'équipements) à charge des seuls copropriétaires , les charges de copropriété sont adressées par le Syndic à chaque copropriétaire , au terme de chaque trimestre ; elles sont payables dans le délai précisé dans le courrier d'envoi de leur décompte.

Sauf dérogation dûment accordée par le Syndic , tout retard de paiement donnera lieu à rappels assortis d'un supplément forfaitaire pour frais administratifs , et d'intérêts de retard qui seront crédités au bénéfice de l'ACP , sans préjudice d'une procédure de récupération judiciaire.

En ce qui les concerne , les locataires s'acquittent de leur quote-part via les charges locatives et leurs modalités de paiement précisées dans le bail.

Art.33 Electricité . Chauffage

Chaque appartement est raccordé à un compteur individuel enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Le choix du fournisseur de cette énergie est laissé à l'appréciation du copropriétaire ; la location du compteur et les frais de consommation sont supportés exclusivement et totalement par l'occupant de l'appartement. La consommation électrique au niveau de chaque cave est relevée annuellement par le Syndic qui en adresse la facture au propriétaire concerné , qui pourra à son tour en porter le montant à charge de son locataire.

Art.34 Eau

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants . Les frais de consommation y afférents sont entièrement supportés par l'occupant de l'entité privative , par provision trimestrielle et régularisation annuelle dont la facture est adressée par le Syndic au copropriétaire de l'appartement concerné , à charge pour celui-ci d'en réclamer le remboursement à son locataire éventuel.

Art.35 Téléphone . Télédistribution

Le choix de la société à laquelle il est fait recours à ce propos , le paiement des frais relatifs à ses services , tout comme le paiement d'une éventuelle redevance régionale pour détention d'appareil TV , sont à charge de l'occupant de chacune des entités privatives.

Art.36 Charges communales

Les éventuelles charges de police ou de voirie , de même que les taxes relatives à la propreté publique , au raccordement aux égouts et à la gestion des déchets , sont à supporter par les occupants de chacune des entités privatives .

M . ASSURANCES

Art.37 La copropriété est couverte par une Assurance Globale Incendie et Multirisques souscrite par le Syndic , les copropriétaires et locataires étant simplement tenus à conclure personnellement un contrat couvrant le seul contenu du bien qu'ils occupent.

La copropriété a également souscrit une Assurance Responsabilité civile Immeuble couvrant les seuls propriétaires sans clause d'abandon de recours à l'égard de leurs éventuels locataires . Il est donc nécessaire que ceux-ci souscrivent personnellement une Assurance Risques locatifs couvrant leur responsabilité pour les dommages pouvant survenir à l'immeuble de leur chef (incendie , dégâts des eaux,...). Ils seront par ailleurs tenus de présenter à leur bailleur une copie de cette police , de même qu'une preuve du paiement de chaque prime annuelle ; ils ne pourront enfin procéder à la résiliation de cette assurance sans en informer leur bailleur.

Il y a enfin lieu de noter qu'en cas de mise à disposition par un propriétaire de son appartement à un membre de sa famille , celui-ci peut être considéré dans certains cas comme locataire ; il est donc conseillé d'en avertir le courtier pour demander qu'il puisse bénéficier à cette occasion d'un abandon de recours à titre gratuit.

N . PUBLICITE

Art.38 Il est en principe interdit , pour tous les propriétaires et occupants d'appartements , de faire de la publicité dans la Résidence . Ainsi , aucune inscription à visée publicitaire ne pourra être placée aux fenêtres , sur les portes et les murs extérieurs , ni dans les escaliers , paliers et couloirs , ou hall d'entrée.

Seule dérogation prévue : en cas de mise en vente ou de location d'un lot privatif , le propriétaire concerné ou l'intermédiaire auquel il a fait appel pourra apposer sur la vitre droite jouxtant la porte d'entrée principale de l'immeuble une affiche d'un format standard 25X36 cm fixée discrètement par du papier collant transparent. Y figureront obligatoirement les mentions suivantes : situation du bien (étage) , composition , coordonnées de la personne ou de l'agence à contacter et , en cas de location , montant du loyer et des charges locatives . Une deuxième affiche de même format , mais avec la seule mention "A vendre" ou "A louer" , pourra être apposée sur la face intérieure d'une fenêtre de l'appartement concerné .

A noter toutefois que tout affichage apposé ailleurs dans les parties communes ou ne répondant pas aux règles de format et de mode de fixation précisés ci-dessus , pourra être retiré d'office par le Conseil de copropriété.

O . LOCATION

Les biens privatifs ne peuvent être proposés et donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables ; les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de son bail . Dans un même esprit , toute personne bénéficiant de la possibilité d'occuper un appartement à titre gracieux devra , elle aussi , répondre à de semblables critères d'honorabilité.

Art.39 Le propriétaire mettant ainsi son bien privatif à la disposition d'un nouvel occupant , locataire ou non , est tenu de s'acquitter de diverses obligations :

- avant l'emménagement de ce nouvel occupant et , en principe , avant même la conclusion avec celui-ci d'un bail écrit , l'informer explicitement de l'existence du R.O.I. et lui donner la possibilité d'en prendre connaissance en lui remettant personnellement un exemplaire de ce document et de ses éventuelles adaptations ou en chargeant le Syndic de procéder à ses frais à leur envoi à destination de l'intéressé.
- veiller à faire figurer dans le bail ou au besoin lui joindre en annexe et faire signer par le preneur une clause stipulant accusé de réception et prise de connaissance par celui-ci du R.O.I et de ses éventuelles annexes et engagement de sa part d'en respecter sans réserve toutes les dispositions.
- exiger de son locataire le paiement d'une garantie locative et lui stipuler qu'au terme du bail , la libération de ladite garantie sera conditionnée , entre autres , par l'acquiescement préalable de toute dette envers l'ACP, en ce compris les frais de pénalités , astreintes et procédures consécutifs à des infractions au ROI.
- rappeler à son locataire ou occupant à titre gracieux leurs obligations en matière d'assurances telles qu'évoquées dans le R.O.I.
- informer immédiatement le Syndic de l'identité des nouveaux occupants , ce qui lui permettra de faire réaliser et installer leurs plaquettes signalétiques et , au besoin , de leur transmettre toute autre consigne ou complément d'information susceptibles de les intéresser.
- en cas de proche déménagement du locataire , soit de sa propre initiative , soit parce que son bail n'a pas été renouvelé ou a été résilié , en avertir sans retard le Syndic .

Art.40 La qualité de locataire est également assortie de certains droits et obligations spécifiques . Ainsi :

- le locataire , qui n'est pas statutairement autorisé à assister aux AG , peut toutefois demander que certains points qui le préoccupent soient inscrits à leur ordre du jour. Il devra pour ce faire communiquer ces points par lettre adressée au Syndic en veillant à respecter les conditions de délai précisées sur l'avis affiché aux valves de l'immeuble lors de toute annonce de la prochaine tenue d' une telle Assemblée.
- nonobstant le point précédent, tout locataire pourra participer à une Assemblée générale en qualité de représentant de son propriétaire , si celui-ci lui en donne mandat dans le respect des formes prescrites.

- il est également possible au locataire de demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du R.O.I. ou toute décision de l'AG qui lui porterait préjudice , mais dans la stricte mesure où celle-ci a été adoptée après la naissance de son droit personnel sur le bien loué. Cette action devra être intentée dans les trois mois de la communication qui lui en a été faite . Sur demande du requérant , le juge pourra même, avant de dire droit , ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.
- le locataire ne pourra enfin s'opposer à ce qu'il devienne pour un temps redevable du paiement de son loyer et de ses charges au Syndic , ou à un organisme bancaire désigné par celui-ci , plutôt qu'à son propriétaire , si ce dernier se révèle gravement défaillant quant au paiement de ses propres charges de copropriété ; Cette obligation , qui lui sera communiquée par le Syndic , persistera à due concurrence de l'apurement des sommes dues par le copropriétaire , et le locataire sera totalement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui donnera quittance.

P . SANCTION DES INFRACTIONS AU R.O.I.

Art.41 Les infractions au ROI sont susceptibles d'altérer le climat relationnel et la qualité de vie au sein de la copropriété.

Il est dès lors du devoir de ses occupants de les éviter , mais également de la responsabilité du Syndic d'y être attentif et de les réprimer . Ainsi , dès qu'il aura personnellement constaté ou été informé de l'existence incontestable d'une infraction au ROI , le Syndic devra adresser au contrevenant un courrier destiné à lui signaler la nature de l'infraction , de lui demander d'y apporter une réponse appropriée dans un délai précisé si la chose est encore possible , voire même de lui réclamer dans certains cas le paiement immédiat d'une amende d'un montant déterminé par l'AG et mentionné dans l'article 48 du présent ROI .

En cas d'absence de réaction adéquate du contrevenant , si le problème persiste à l'échéance fixée pour le solutionner , ou s'il donne lieu à récidive , le Syndic a pour mission d'adresser au contrevenant un rappel par courrier recommandé et de mettre en oeuvre les sanctions de type "astreinte" que l'AG a convenu de faire appliquer en pareils cas , voire le cas échéant , de porter l'affaire en Justice.

Il y a lieu de noter que , si le contrevenant est locataire , copie de chacun des courriers évoqués ci-avant sera adressée de manière conjointe à son propriétaire qui, de son côté pourra , le cas échéant et en pleine connaissance de cause , appliquer lui-même certaines dispositions sanctionnelles figurant dans le contrat de bail.

De même, en cas d'infractions graves ou répétées et dûment constatées à charge d'un locataire , le bail pourra , sans préjudice à tous dommages et intérêts , être résilié de plein droit par décision de l'AG statuant à la majorité absolue , chaque copropriétaire donnant d'ores et déjà son accord pour se conformer à une telle décision de l'AG . En cette circonstance , le Syndic disposera de tous pouvoirs pour mettre cette clause à exécution et signifier son expulsion immédiate à l'intéressé par lettre recommandée.

Q . MODALITES DE REGLEMENT DES DIFFERENDS

Art.42 Différends concernant la jouissance des parties communes ou relatifs à leur gestion

- En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de la Résidence concernant les parties communes , le Syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis ce litige , nonobstant le fait qu'en cas d'urgence , il entre dans ses prérogatives de prendre toutes mesures conservatoires.
Si malgré l'intervention du Syndic le litige subsiste , il sera porté devant le Conseil de copropriété et , au besoin , devant l'AG en degré de conciliation. Si un accord intervient , procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord subsiste , l'AG pourra décider d'un recours auprès du juge compétent au nom de l'ACP, sans préjudice d'un recours préalable à la procédure particulière applicable au contrevenant locataire.
- En cas de désaccord entre certains copropriétaires et le Syndic , et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du Règlement de copropriété et du R.O.I. , le litige sera porté devant le Conseil de copropriété et , si besoin est , devant l'AG en degré de conciliation.
Si le désaccord persiste , il pourra également y avoir recours au juge compétent au nom de l'ACP .
Il y a cependant lieu de noter que , si certaines dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale sont en contradiction avec certains articles repris dans le Règlement de copropriété ou dans le R.O.I. , ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

Art.43 Différends relatifs à la jouissance des parties privatives

- Dès lors qu'un copropriétaire ou locataire s'estime préjudicié ou perturbé dans son quotidien du fait du non-respect par un autre résident de l'immeuble d'une disposition du R.O.I. pour laquelle aucune sanction spécifique n'a déjà été prévue , il lui est conseillé dans un premier temps de prendre contact avec la personne concernée pour lui faire part de son grief et tenter de négocier avec elle la recherche d'une solution amiable .
- Faut d'une issue satisfaisante à cette négociation , il pourra faire appel à l'Agent de police de quartier pour tenter une conciliation . Si celle-ci échoue , il sera encore possible au plaignant de faire appel à titre personnel au Juge compétent ou de saisir l'AG et voir si la majorité de ses membres accepte de s'associer à lui pour porter l'affaire en justice au nom de l'ACP .

R. ACTIONS EN JUSTICE

En vertu de la loi, l'Association des Copropriétaires (ACP) a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Il n'est toutefois pas inutile de rappeler à ce propos que dans le cadre de tout litige, il est possible aux parties concernées de convenir d'un recours préalable aux services d'un médiateur agréé par la Commission fédérale de médiation pour tenter de trouver une solution amiable à leur problème. Cette intervention qui, le cas échéant, pourrait encore être enclenchée alors même qu'une procédure judiciaire a déjà été engagée, se révèle souvent être une méthode de résolution des conflits pacifique, simple, rapide, efficace et souvent bien moins coûteuse qu'un procès.

En tout état de cause :

Art.44 - quand un copropriétaire, en qualité de demandeur, intente une action à l'égard de l'ACP :

- si son action est déclarée fondée, il sera dispensé de participer aux frais d'honoraires et autres dépens engagés par l'ACP dans le cadre de ce litige, et ce sont les autres copropriétaires qui devront prendre en charge sa quote-part.
- si sa demande est déclarée partiellement fondée, il sera également dispensé de participer aux frais dus par l'ACP, les autres copropriétaires devant prendre sa quote-part en charge.
- si sa demande est déclarée non-fondée, il devra, outre ses propres frais et dépens, s'acquitter de sa propre quote-part dans les frais d'honoraires et dépens qui ont été réclamés à l'ACP dans le cadre de ce litige.

Art.45 - quand un copropriétaire a été assigné en justice par l'ACP et qu'il est donc défendeur :

- si la demande formulée par l'ACP est déclarée en tout ou en partie fondée, le copropriétaire défendeur devra supporter, outre ses propres frais, sa quote-part dans les frais d'honoraires et de dépens de justice à charge de l'ACP.
- si la demande formulée par l'ACP est déclarée non-fondée, le copropriétaire défendeur est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens engagés par l'ACP dans le cadre de ce litige.

Art.46 - quand l'action en justice concerne exclusivement des copropriétaires et/ou locataires entre eux et sans mise en cause de l'ACP, la partie succombante devra toujours supporter, outre ses propres frais, au minimum une partie des frais engagés par son adversaire dans le cadre de son procès.

S. FRAIS DIVERS , PENALITES . ASTREINTES

Art.47 Frais divers :

- Indemnité d'emménagement - déménagement : 50 euros .
- Plaquettes signalétique : prix transmis par le Syndic qui prend en charge leur réalisation .
- Copie supplémentaire du Statut ou du ROI : prix fixé par le Syndic .
- Copie de tout autre document (Police d'assurance de la copropriété , Rapport d'AG ...) : prix fixé par le Syndic .
- Indemnités pour frais et diligences occasionnés au Syndic à l'occasion de la transmission d'un lot (art.3):
montant déterminé par le Syndic .

Art.48 Pénalités payables à l'ACP par toute personne responsable d'une infraction au ROI :

Il s'agit d'amendes d'un montant pouvant aller de 25 à 250 euros en fonction de la gravité de la faute .
Leur montant précis est communiqué par courrier recommandé adressé par le Syndic à l'intéressé pour
lui en donner signification et elles payables dès réception de ce courrier .

Echéances tolérées pour apporter une réponse appropriée à une infraction , sans préjudice de l'application d'une amende :

- Non-respect des règles définies à l'article 27 : un mois .
- Non-respect des règles définies à l'article 28 : un mois .
- Non-respect des règles définies à l'article 29 : trois mois .

Astreintes payables à l'ACP en cas de dépassement de l'échéance signifiée pour :

- Mettre un terme au trouble imputable à l'hébergement d'un animal : 10 euros par jour .
- Corriger les dommages esthétiques résultant de l'installation de :
 - rideaux ou tentures non conformes : 10 euros par jour .
 - châssis , vitrages non conformes : 2.500 euros .
 - volets , tente soiaire non conformes : 2.500 euros .

Retard de paiement (charges de copropriété , pénalités , astreintes) :

A défaut de paiement dans le délai imparti, et faute de démarche préalable auprès du Syndic pour justifier le retard et négocier au besoin un ajustement des modalités de règlement de la dette , mise en oeuvre par le Syndic d'une procédure de recouvrement impliquant l'envoi d'un rappel par courrier recommandé assorti de frais de dossier de 50 euros et d'une charge d'intérêts de retard de 7% l'an à partir de la première échéance de la facture .