



Règlement d'Ordre Intérieur
de la résidence Chantilly Richelieu

0872.296.551 - 0850.085.333

avenue Comte de Smet de Nayer 1/2 à 5000 Namur

Le présent ROI, approuvé par l'AG du 16/04/2018, annule et remplace toute édition précédente d'un Règlement d'Ordre Intérieur.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires de la Résidence, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayant-droits.

Toutes les dispositions du présent règlement d'ordre intérieur sont opposables aux copropriétaires et à leurs ayant-droits ainsi qu'à l'ensemble des résidents.

Le présent règlement sera transmis à chaque locataire par le bailleur et devra être annexé aux contrats de baux signés.

1/ Entretien et aspect

Si les acquéreurs veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront de la teinte identique à ceux déjà placés. Pour garder l'harmonie de l'ensemble, il ne peut être autorisé aux fenêtres en façade principale que des voiles blancs ou écrus.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques (systèmes de réception -parabole ou autre antenne, ...).

Les systèmes de suspension (comme les bacs à fleurs) doivent être placés vers l'intérieur des parties privatives pour une question de sécurité (côté intérieur des balcons et terrasses). Aucun objet ne peut être suspendu dans le vide.

Les copropriétaires et occupants sont tenus d'entretenir leurs parties privatives (fenêtres, volets, terrasses, balcons, etc.) en bon père de famille (= en bon état de propreté et de conservation).

Les balcons et terrasses doivent être aménagés dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique générale des bâtiments. Ils ne peuvent pas servir de lieu d'entrepôt ou de rangement visible.

A défaut pour les résidents de respecter ces commandements, le syndic est chargé d'envoyer une mise en demeure par recommandé aux contrevenants, à leurs frais ; si cette dernière reste sans suite après 15 jours ouvrables, le syndic est autorisé à faire intervenir un professionnel qui procédera aux travaux d'entretien nécessaires ou à l'enlèvement des éléments faisant problèmes, aux seuls frais du propriétaire ou locataire concerné.

2/ Aspect – Tranquillité



Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité du complexe immobilier.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe immobilier, en ce compris les toits, balcons et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif. Dans le respect des autres copropriétaires, toute personne doit veiller à minimiser les nuisances de bruit entre 22 h et 7 h.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans l'entrée des garages, sur les aires de manœuvre, dans les halls, les escaliers.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

3/ Parties communes et ascenseurs

Il est attendu des résidents qu'ils vérifient que la porte d'entrée de l'immeuble est bien refermée. Elle ne pourra jamais être fermée à clef. S'agissant d'une sortie de secours c'est une imposition du service pompier.

Il est interdit de fumer dans les parties communes (couloirs, ascenseurs, paliers, caves,...).

Les journaux publicitaires et les toutes boîtes ne peuvent être abandonnés, par les occupants, au-dessus des boîtes aux lettres ou dans le local d'entrée des bâtiments.

L'accès à la Résidence est interdit aux colporteurs et démarcheurs. Les portes d'entrée ne peuvent être ouvertes que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs identifiés.

L'usage des ascenseurs est réservé exclusivement au transport de personnes; tout usage qui occasionnerait des dégradations ou salissures pourra être porté en compte au propriétaire ou au locataire responsable, notamment du fait de personnes dont ils emploient les services.

4/ Animaux

Les occupants du complexe immobilier sont autorisés, à titre de simple **tolérance**, à posséder dans ledit complexe des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Les chiens doivent être **obligatoirement tenus en laisse** dans les parties communes, y compris dans les espaces parking. Si un animal venait à causer des nuisances à la copropriété, celle-ci sera en droit de décider de l'exclure par décision du Syndic.

Il est interdit en outre d'héberger les animaux dangereux ou exotiques, notamment les espèces protégées (Nacs, etc).

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de 5 €, à titre d'indemnité, par jour à partir du 15^{ème} jour qui suit la mise en demeure du syndic, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve,



le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

5/ Emménagement/déménagement/transport

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications ci-après.

A l'exception du rez-de-chaussée, un lift doit obligatoirement être utilisé. La personne déménageant remettra systématiquement une copie de sa facture lift ou toute autre preuve faisant foi au Syndic ou à son propriétaire qui la transmettra au Syndic. Il est donc interdit d'emménager ou de déménager par les ascenseurs ou par les cages d'escaliers.

En outre, en dehors de tout emménagement ou déménagement, les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les ascenseurs et les cages d'escalier ne pourront être utilisés en aucune façon.

Le Syndic doit être prévenu 5 jours ouvrables avant des emménagements et déménagements.

Une indemnité de 50 € sera due par emménagement ou déménagement. Cette indemnité sera versée au fonds de réserve. En cas de non transmission des informations au syndic dans les délais prévus, une pénalité de 200 € sera réclamée aux propriétaires concernés par le bien et sera versée au fonds de réserve.

En cas d'infraction, une indemnité de 200 € sera réclamée aux propriétaires concernés par le bien, à charge pour eux de se retourner contre leurs éventuels locataires, sous réserve des réclamations complémentaires pour cause d'éventuels dégâts occasionnés aux parties communes.

Toute dégradation commise par la manutention de biens meubles aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou sera responsable des faits de son locataire ou de tiers mandatés.

6/ Usage de la cour intérieure

Aucun dépôt n'est autorisé dans la cour de la résidence.

Aucun véhicule ne peut être toléré dans la cour que le temps nécessaire au chargement ou déchargement de personnes ou de choses. En aucun cas la cour intérieure ne servira de stationnement pour quelque durée et quelque motif que ce soit.

Toutefois, les véhicules des corps de métier opérant dans l'immeuble pour compte d'un occupant ou de la copropriété sont admis à stationner le temps nécessaire à leur intervention.

Le lavage et le nettoyage des véhicules ne sont autorisés que suivant la notion juridique de "bon père de famille". Cette ordonnance exclut donc l'utilisation de tuyau d'arrosage et d'appareil de lavage ou d'arrosage sous pression type 'Karcher' ou similaire. Une indemnité de 25 € en faveur de la copropriété sera due par le contrevenant."

L'accès est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété. Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Pour une question de sécurité évidente, il est interdit aux enfants de jouer dans la cour arrière.



7/ Travaux dans les parties privatives

Les copropriétaires qui viendraient à faire des travaux de rénovation dans leur partie privative doivent en avertir le syndic au moins 7 jours ouvrables avant le début des travaux, par courrier ou e-mail. Ils seront tenus de fournir à ce moment un descriptif de ceux-ci.

Devront être données les informations suivantes :

Type de travaux (peinture, maçonnerie, sanitaire, cuisine, électricité, plafonnage, ...);
dates de début et de fin des travaux; coordonnées complètes des corps de métier qui interviendront.

Tous passages dans les communs et gaines techniques devront faire l'objet d'une demande préalable au syndic. Les modifications de câblage électrique depuis le compteur jusqu'au coffret divisionnaire des appartements ne peut se faire qu'avec l'intervention d'un électricien agréé.

Il est rappelé dans le présent document que les ascenseurs sont réservés aux transports exclusifs de personnes. Ils ne peuvent être utilisés pour le transport de gravats, déchets de chantier, objet pondéreux. Sont tolérés les transports de petits gabarits avec des protections.

Les corps de métier intervenant devront veiller à laisser les communs dans un état de propreté permanent. Ceux-ci devront veiller à un nettoyage systématique en fin de journée.

La résidence est à priori considérée comme étant en bon état. Les copropriétaires qui envisagent des travaux comme indiqué au paragraphe précédent doivent établir un rapport explicite des dégâts apparents préexistants avec photos à l'appui et le faire valider par le syndic ou au moins deux membres du Conseil de copropriété.

Une caution de 400€ sera versée à la copropriété avant le début du chantier. A la fin du chantier et après enlèvement de tous déchets, l'état des lieux sera vérifié par le syndic ou par deux membres du Conseil de copropriété. La caution sera rendue à la fin du chantier si aucun dégât aux parties communes n'a été constaté. La caution sera conservée s'il est constaté des dégradations, salissures, manquement au présent article.

Aucune modification sur le système de chauffage n'est autorisée sans l'accord préalable du syndic. Les travaux devront être fait par un corps de métier agréé.

Aucune transformation de partie commune, toiture, balcon, terrasse, ... rattachée au lot privatif n'est autorisée sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Les travaux devront être faits par un corps de métier agréé.

Une indemnité de 200 € sera due pour toute infraction constatée. Les sommes seront versées au fonds de réserve.

8/ Mode d'occupation et utilisation normale du bien

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe immobilier, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la **tranquillité** du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.



Il ne pourra être fait **aucun bruit anormal**; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants du complexe immobilier, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle non susceptible de causer un trouble de voisinage, doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes.

Aucune personne non mandatée par le Syndic en accord avec le Conseil de copropriété, ne peut intervenir de son propre chef sur les différents équipements de la copropriété (installations électriques, accès, chaudière...). Toute personne dérogeant à cette règle assumera tous les frais si une intervention d'un spécialiste s'avère nécessaire pour remettre en ordre l'équipement concerné.

Aucune modification ne sera apportée à l'installation électrique. Il est interdit d'obstruer les sources de ventilation placées sur les parois intérieures. Il est également interdit d'utiliser les robinets à eau et les prises de courant communs à des fins personnelles.

Pour les appartements non-occupés, en attente de vente ou de location, les propriétaires ont l'obligation de mettre à disposition du syndic une clef d'accès des locaux. Ils donnent procuration au syndic de pouvoir entrer dans le bien, et ce en cas de force majeure (incendie, inondation, affaires judiciaires, ...) et pour le bien de la copropriété (relevé de compteurs,...)

9/ Egouttage

Il est interdit de jeter des objets ou produits inadéquats (langes, lingettes, tampons, huile de friture, préservatifs, etc.) dans les sanitaires. L'utilisation de désodorisants placés dans les W.C. doit se faire avec précaution. Le débouchage éventuel des canalisations obstruées sera à la charge de l'occupant. Les chambres de visite situées dans la cour arrière et dans le passage devront à tout moment rester accessibles. Aucun véhicule ne pourra s'arrêter sur celles-ci.

10/ Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Location :

1. - Les biens privés ne peuvent être 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 bail.
2. - Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
3. - Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la location d'un bien et de lui transmettre les coordonnées complètes de leurs locataires ainsi que la copie du bail. En cas d'inobservation de la présente dans le délai de 5 jours ouvrables avant l'emménagement, le propriétaire s'expose à une amende de 200€ qui sera versée au fonds de réserve.



11/ Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Pour les mises en location ou vente, il est toléré le placement d'un seul panneau par façade, d'une superficie de maximum 1 m² sur les fenêtres ou balcons. Une affiche de format A4 au maximum pourra être placée sur le vitrage d'une porte de l'entrée de l'immeuble.

Une indemnité de 200 € sera due par le propriétaire du lot concerné pour toute infraction constatée. Les sommes seront versées au fonds de réserve.

Une somme complémentaire de 5 €, à titre d'indemnité, par jour, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire sera due par le propriétaire à partir du 15 jours qui suit la mise en demeure du syndic. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession, d'un modèle standard et à l'endroit approuvés par le syndic et le conseil de copropriété.

12/ Interdictions

Il ne pourra être établi, dans le complexe, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé. Les véhicules au LPG sont interdits dans les garages.

Il est interdit d'entreposer des bonbonnes de gaz dans la résidence (y compris sur les balcons et terrasses).

Seuls les barbecues électriques sont autorisés ; l'utilisation de barbecues au charbon de bois et au gaz, ainsi que les friteuses, est strictement interdite sur les terrasses et balcons et tout autre endroit de la Résidence.

13/ Déchets ménagers, PMC, verres et papiers cartons

Les résidents sont invités à faire usage des sacs poubelles adéquats et de trier soigneusement leurs déchets.

Si le service de nettoyage n'est pas dans la capacité de sortir les poubelles déposées sur les chariots placés en cave, les résidents devront sortir à rue, aux jours et heures indiqués par la commune, leurs déchets, PMC, papiers et cartons - ceux-ci devront être coupés et liés.

Hormis les déchets cités ci-dessus, aucun déchet n'est toléré dans l'immeuble. Les encombrants (appareils ménagers, frigolite, gravas, ...) doivent obligatoirement être éliminés vers les centres de tri créés à cet usage par la Ville. De même, les verres doivent être obligatoirement déposés dans les bulles à verre mises à disposition par la Ville en différents endroits.

Afin d'éviter des surcoûts importants de charges aux résidents (propriétaires ou locataires), il est de l'intérêt de chacun de respecter ces consignes.

Tout manquement entraînera une intervention du service de nettoyage aux frais du contrevenant.



14/ Paiement des charges communes

1. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de l'Association des copropriétaires sont payables au plus tard dans les 30 jours suivant l'envoi du décompte ou de la demande de provisions. Dans le cas particulier de la demande de provision, il est toléré de payer celle-ci mensuellement, dans ce cas le délai de 30 jours est compté à partir de la fin du dernier mois.

Passé ce délai, un rappel de paiement est adressé au copropriétaire-débiteur.

En cas de non-paiement dans les 8 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant au copropriétaire-débiteur un dernier délai de 8 jours pour effectuer son paiement.

Passé ce dernier délai, une lettre de mise en demeure par huissier de justice peut être envoyée au copropriétaire-débiteur.

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée ou de la mise en demeure par huissier de justice, le dossier est transmis à un avocat pour recouvrement judiciaire.

2. Toute somme non payée à l'échéance des 30 jours visés au point 1 est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux légal applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales tel que prévu par le SPF finances, jusqu'au paiement complet, sans préjudice du remboursement par le copropriétaire-débiteur des frais de rappel, de recommandé et de mise en demeure par huissier de justice.
3. A défaut pour tout copropriétaire de payer les sommes réclamées par le syndic dans les 8 jours du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste et dont mention au §1, al.3 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété, de plein droit et sans mise en demeure, d'une indemnité de retard forfaitaire équivalente au taux d'intérêt légal applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales tel que prévu par le SPF Finances du montant demeuré impayé à l'expiration du délai précisé ci-avant, avec un minimum de xx €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

L'indemnité de retard forfaitaire est due pour tout envoi recommandé adressé conformément à la procédure décrite au point 1, pour autant que le paiement n'ait pas été exécuté dans les 8 jours de l'envoi.

4. En vue du recouvrement de sommes impayées, le syndic est dûment autorisé par l'Association des copropriétaires à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire de son choix les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donné au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers l'Association des copropriétaires.
Le locataire ou l'occupant ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.
5. Pour le cas où un lot appartient à plusieurs propriétaires en indivision ou pour le cas où la propriété de ce lot est démembrement entre usufruit et nue-propriété, le syndic sera en droit de réclamer la totalité des charges relatives à ce lot auprès de chacun des propriétaires et/ou usufruitiers, lesquels seront ainsi tenus solidairement et indivisiblement redevables au paiement des charges de copropriété de toute nature relatives à ce lot.



15/ Réclamations

Toutes les réclamations ou contestations seront à adresser, par écrit, au Syndic.

16/ Sanctions en cas de contravention aux dispositions du ROI

Le présent Règlement est obligatoire. En cas de contravention constatée par le syndic et/ou le Conseil de copropriété, les contrevenants se verront réclamer une **indemnité** de 200 €, outre les pénalités spécifiquement prévues dans certains points du Règlement, et sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires. Cette somme sera versée au fonds de réserve.

Table des matières

1/ Entretien et aspect	1
2/ Aspect – Tranquillité	1
3/ Parties communes et ascenseurs	2
4/ Animaux	2
5/ Emménagement/déménagement/transport	3
6/ Usage de la cour intérieure	3
7/ Travaux dans les parties privatives	4
8/ Mode d'occupation et utilisation normale du bien	4
9/ Egouttage	5
10/ Transmission des obligations	5
11/ Publicité	6
12/ Interdictions	6
13/ Déchets ménagers, PMS, verres, papiers et cartons	6
14/ Paiement des charges communes	7
15/ Réclamations	8
16/ Sanctions en cas de contravention aux dispositions du ROI	8

LE SYNDIC

TREVI LEGRAND NAMUR SA PLACE WIERTZ 2 NAMUR 5000
TEL + 32 81 72 36 54 FAX + 32 81 72 36 59MAIL SYNDIC.NAMUR@TREVI.BE
PIERRE CLOSON IPI 502 919 RODRIGUE GENDEBIEN IPI 506 220
IBAN : BE57 0015 8403 2935 TVA : BE 0811.617.311
RC PROFESSIONNELLE ET CAUTION AXA N° 730.390.160