

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SEING PRIVE (Article 3.85 § 2)
Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du lundi 14 novembre 2022

TABLE DES MATIERES

B.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN	2
B.1.	Généralités	2
B.1.1.	Définition	2
	Diffusion	2
B.1.3.	Modifications	2
B.1.4.	Objet	2
B.1.5.	Objectif	2
B.1.6.	Responsabilité	2
B.1.7.	Aliénation ou location	3
B.1.8.	Syndic	3
B.2.	Quant à l'immeuble	3
B.2.1.	Parties communes – Règles générales.....	3
B.2.2.	Esthétique - harmonie	3
B.2.3.	Sonnettes – boîtes aux lettres	4
B.2.4.	Nettoyage	4
B.2.5.	Accès à l'immeuble	5
B.2.6.	Locaux techniques communs	5
B.2.7.	Abords	6
B.2.8.	Chauffage collectif - Ventilation – Distribution d'eau - Compteurs de passage	6
B.3.	Quant aux parties privatives.....	7
B.3.1.	Destination	7
B.3.2.	Occupation – tranquillité	8
	Servitude pour travaux	9
B.3.4.	Terrasses et balcons	9
B.3.5.	Entretien - Travaux de rénovation	9
B.4.	Quant à la vie en communauté	11
B.4.1.	Bruits (liste non exhaustive)	11
B.4.2.	Coursives et cages d'escalier	12
B.4.3.	Propreté – Hygiène – Ordures – encombrants	12
B.4.4.	Voitures, vélos, motos et voitures d'enfants	14
B.4.5.	Animaux	14
B.4.6.	Emménagement – Déménagement	14
B.4.7.	Conditions de location - Baux	15

**Association des Copropriétaires de
la résidence « LES BRASSEURS »**

Page 2 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

B.5. SANCTIONS – AMENDES ET ASTREINTES 16

B. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

B.1. GENERALITES

B.1.1. DÉFINITION

Il peut être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Le présent règlement annule et remplace tout autre document précédent.

B.1.2. DIFFUSION

Chaque copropriétaire-bailleur s'engage à annexer les présentes dispositions relatives à la vie en commun à tout contrat de bail pour en faire partie intégrante ou, à défaut de bail, à en remettre un exemplaire à tout occupant d'un lot privatif de l'immeuble ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.

L'original ou une copie de l'accusé de réception sera archivé dès la prise en possession du bien par le copropriétaire.

Des exemplaires du règlement d'ordre intérieur sont à disposition sur simple demande auprès du syndic et/ou, le cas échéant, du concierge.

B.1.3. MODIFICATIONS

Sauf dispositions légales plus contraignantes, le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

B.1.4. OBJET

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour objet de veiller à ce que la vie en commun soit harmonieuse. Ce règlement s'impose à tous les occupants, propriétaires ou non.

Ces dispositions complètent le cas échéant celles du règlement de copropriété.
--

En cas de contradiction entre les dispositions des deux actes, la disposition la plus sévère s'appliquera.
--

B.1.5. OBJECTIF

Tous les occupants, propriétaires ou non, devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, du personnel à leur service, de leurs locataires ou visiteurs, ou encore de leurs animaux.

B.1.6. RESPONSABILITÉ

La violation des dispositions du règlement d'ordre Intérieur engage la responsabilité de leurs auteurs.

B.1.7. ALIÉNATION OU LOCATION

En cas d'aliénation ou de location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence du présent règlement d'ordre intérieur et des modifications y apportées, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent suite aux décisions prises et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

B.1.8. SYNDIC

Les informations concernant les numéros d'appels d'urgence et les coordonnées du syndic sont, conformément à la loi, affichées dans l'immeuble.

Les frais du service de garde du syndic seront portés en charge privative ou portés en compte au responsable.

B.2. QUANT A L'IMMEUBLE

B.2.1. PARTIES COMMUNES – RÈGLES GÉNÉRALES

IL EST INTERDIT DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES de l'immeuble, quel qu'en soit l'endroit (ascenseurs, couloirs, etc.) et de jeter les mégots sur le sol aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur dans le périmètre de la copropriété ou par les balcons.

Il n'est pas autorisé :

- De déposer des matières dangereuses, insalubres, incommodes et inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) tant dans les parties communes de l'immeuble que dans les parties privatives ;
- L'emploi de tuyauterie de gaz en matière flexible ;
- De jeter quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, notamment par-dessus les balcons et terrasses ;
- D'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble ;
- De placer à l'extérieur des appartements des appareils ou dispositifs de sécurité (sirènes d'alarme, etc. ...) sans accord préalable de l'assemblée générale ;
- De nourrir les pigeons et autres animaux du voisinage qui sont source de nuisance et vecteurs de maladies.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 4 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Les parties communes, les entrées, les paliers, les couloirs des caves et les caves communes doivent rester en permanence libres de tout objet.

Les jeux d'enfants y sont strictement interdits. Aucune infraction ne sera admise. Les parents seront responsables des dégâts éventuels.

B.2.2. ESTHÉTIQUE - HARMONIE

La préservation de l'image de standing du bâtiment est considérée comme une obligation générale s'imposant à tous.

Pour rencontrer cet objectif, il n'est pas autorisé :

- D'étendre, faire sécher ou aérer du linge ou tout autre textile sur les terrasses, balcons, toit ou devant les fenêtres ;
- De battre des tapis ou des couvertures par les fenêtres ou les terrasses ;
- D'apposer des affiches, de quelque nature que ce soit, sur la façade du bâtiment ou aux fenêtres, terrasses, balcons ; exception est faite pour les affiches « A VENDRE » ou « A LOUER » qui devront respecter la procédure prévue par le présent règlement ;
- D'installer des antennes paraboliques sur les façades, terrasses, balcons ou toit.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sauf initiative privative prise dans le respect des précisions faites ci-après.

Tous travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, dans le strict respect des couleurs et des matières agréées par l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, sera effectué aux époques fixées par l'assemblée générale ou à l'initiative du syndic. L'accès au toit n'est autorisé qu'au personnel qualifié.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte fixés par l'assemblée générale statuant à la majorité deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés : les premiers choix décidés par l'assemblée générale s'imposeront ensuite à tous les propriétaires/occupants.

B.2.3. SONNETTES – BOITES AUX LETTRES

Les sonnettes, boîtes aux lettres, ainsi que la porte d'appartement, doivent être identifiés par des plaquettes dûment agréées par l'assemblée générale ou le syndic : elles sont à commander par écrit auprès du syndic, et seront portées en frais privés.

Chaque occupant veillera à vider régulièrement sa boîte aux lettres et à gérer ses publicités, qui ne seront pas jetées au-dessus des boîtes aux lettres, par terre ou dans les boîtes aux lettres non utilisées.

B.2.4. NETTOYAGE

Le service de nettoyage des parties communes sera organisé par le syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus, qui en assurera également la surveillance. A cet égard, seul le syndic est autorisé à donner des instructions au personnel d'entretien.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes (halls d'entrée, couloirs, trottoirs, local poubelles s'il existe, zone de circulation des garages, etc...), du remplacement éventuel des ampoules d'éclairage défectueuses, de l'évacuation des ordures ménagères, de l'alimentation, le cas échéant, en sel de l'adoucisseur ou encore du déneigement du trottoir et des voies d'accès à l'immeuble (piétonne ou carrossable) ; la présente liste n'étant pas exhaustive.

En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le syndic pourvoira à son remplacement afin d'assurer aux parties communes un parfait état de propreté.

Il est demandé aux occupants et leurs visiteurs de respecter le travail du service de nettoyage en s'abstenant de toute détérioration dans les parties communes de l'immeuble et en nettoyant ou réparant les détériorations qu'ils auraient causées par leur fait, celui de leurs invités ou de leurs animaux.

Il est interdit de nettoyer les terrasses ou balcons à grandes eaux afin d'éviter tout écoulement d'eau aux étages inférieurs.

Il y a lieu de contrôler la bonne évacuation des eaux des terrasses et/ou balcons et à ne pas y laisser pousser la moindre végétation.

B.2.5. ACCÈS À L'IMMEUBLE

Chaque occupant est prié de s'assurer, à chaque entrée et sortie de l'immeuble, que la porte d'accès (entrée ou garage) qu'il a emprunté est bien refermée. Il est interdit de laisser les portes bloquées ouvertes sans surveillance.

L'accès à l'immeuble est interdit aux mendiants, colporteurs et démarcheurs, même à ceux qui se présentent pour des œuvres philanthropiques.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 6 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs connus des résidents.

Pour des raisons évidentes de sécurité, les clés des accès à l'immeuble ne peuvent être confiées qu'à des personnes de confiance.

En cas de perte ou de vol d'une/des clés d'accès à l'immeuble, l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic. En cas de vol, il est tenu d'effectuer une déposition auprès de la police locale et de communiquer le procès-verbal au syndic.

Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure. Le coût dudit remplacement constituera une charge privative à charge de l'occupant concerné, qui sera seul tenu au remboursement de la dépense.

Dans la mesure du possible, les occupants souscriront une assurance-habitation couvrant le vol ou la perte des clés.

B.2.6. LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS

L'accès aux locaux techniques communs (chaufferie – machinerie d'ascenseur – techniques spéciales - etc.) est exclusivement réservé au syndic, aux membres du conseil de copropriété et aux professionnels appelés à y travailler.

L'accès en est donc strictement interdit à toute autre personne.

B.2.7. ABORDS

Les jeux d'enfants dans les espaces communs ne sont pas autorisés.

En cas de nécessité, le déneigement du trottoir sera assuré par le personnel de nettoyage de l'immeuble.

B.2.8. CHAUFFAGE COLLECTIF - VENTILATION – DISTRIBUTION D'EAU - COMPTEURS DE PASSAGE

Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont privatifs, mais leur emplacement, puissance ou suppression ne peut être modifié/décidé qu'après l'accord de l'assemblée générale.

Toutes les réparations, y compris urgentes (fuites) sont effectuées sur demande expresse du copropriétaire et/ou de l'occupant au syndic ; seul le chauffagiste de l'immeuble étant autorisé à travailler à l'installation de chauffage central y compris dans les parties privatives.

Il est donc strictement interdit de faire vidanger l'installation de chauffage par un autre corps de métier que le chauffagiste attitré de l'immeuble.

Le syndic devra être averti de cette intention. Dans la mesure du possible, le recours au gel de la tuyauterie sera utilisé.

Sauf urgence, ce travail de vidange ne peut être effectué qu'en période estivale, afin de gêner le moins possible les autres occupants.

Il est également interdit de couper les circuits d'alimentation communs en eau froide ou chaude de l'immeuble sans un accord écrit du syndic ; lequel se chargera de l'organisation des travaux et de l'information à communiquer aux occupants de l'immeuble.

Sauf règle particulière de répartition des frais de chauffage, ou présence de compteurs intégrateurs, chaque radiateur raccordé à l'installation de chauffage central est muni d'un compteur de chaleur.

En cas de remplacement d'un radiateur, il appartient au propriétaire ou à l'occupant d'en informer le syndic de manière à ce qu'un nouveau compteur de chaleur soit placé.

Il est également interdit de supprimer un compteur de chaleur et/ou d'eau.

A la suite du relevé périodique, une consommation basée sur une moyenne des deux dernières années, majorée de 25 %, sera calculée dans les cas suivants :

- absence de compteur de chaleur et/ou d'eau ;
- absence d'accès ;
- défectuosité constatée sur un/des compteurs de chaleur et/ou.

Il est expressément stipulé à propos de ces compteurs de chaleur et/ou d'eau:

- que chaque occupant est personnellement responsable desdits compteurs placés dans ses locaux privés ;
- que la remise en état, réparation ou remplacement si nécessaire, ainsi que le relevé annuel font l'objet d'un décompte séparé par occupant ;
- qu'en aucun cas le passage annoncé pour contrôler et relever les compteurs ne peut être refusé ou retardé ;
- qu'en cas d'absence lors du passage pour les relevés annuels, les frais supplémentaires de relevés seront portés en compte à l'occupant concerné ;
- que toute fraude constatée lors des relevés entraîne pour les radiateurs visés l'attribution du maximum de la consommation.

L'usage d'appareils de chauffage mobiles au gaz ou au pétrole est interdit, tant dans les parties communes que privées.

Conseils pratiques :

- En cas de chauffe partielle d'un radiateur, il y a lieu de le purger à l'aide d'une clé adéquate.
L'opération de purge consiste à évacuer l'air qui se trouve dans le radiateur : aussi, une fois que l'air est remplacé par de l'eau, il faut immédiatement refermer le purgeur.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 8 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Si la température du radiateur est uniforme, il n'y a pas lieu de le purger, mais bien d'ouvrir complètement la vanne.

Afin d'éviter qu'elles ne se grippent ou ne se bloquent, Il est conseillé de faire fonctionner régulièrement les vannes de radiateurs (simples ou thermostatiques), ainsi que les vannes d'arrêt se trouvant sur les alimentations en eau froide et/ou chaude de votre bien privatif.

- Pendant des absences prolongées, il est vivement conseillé de fermer les vannes privatives d'arrêt des alimentations en eau chaude et en eau froide et, le cas échéant, de gaz.
- Quant au chauffage, il ne faut jamais le couper complètement durant les absences en hiver afin d'éviter tout risque de gel dans la partie privative.
- Il y a lieu de faire réparer les vannes privatives lorsque celles-ci sont défectueuses : les conséquences de cette défectuosité pourraient s'avérer désastreuses en cas de fuite sur les réseaux hydrauliques de l'appartement (eau ou chauffage).
- Dès la fin de la période de chauffage, il est conseillé de placer toutes les vannes thermostatiques en position ouverte afin d'éviter qu'elles ne se bloquent durant la période estivale.

S'il existe une ventilation forcée, ni les bouches de ventilation ni les bouches d'aération ne peuvent être fermées ou obstruées.

En l'absence de ventilation forcée, il y a lieu d'opérer une ventilation régulière de tous les locaux, particulièrement des cuisines, salle de bains et chambres.

B.3. QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

B.3.1. DESTINATION

A moins que l'acte de base ou le règlement de copropriété n'en disposent autrement, les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 9 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Tout autre usage, notamment l'exercice d'une profession libérale, est conditionné par une autorisation préalable de l'assemblée générale. L'existence éventuelle d'une autorisation administrative ne saurait laisser présumer une autorisation de l'assemblée générale ni exposer celle-ci à l'obligation de donner l'autorisation.

Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce, comme pension de famille hôtel, restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing, club, même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires. Il est interdit d'y donner des cours de danse, musique, chant, sports etc.

Si l'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, et cetera...) est autorisée, il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée du lot privatif une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant dudit lot, ainsi que, le cas échéant, dans le hall d'entrée ou sur le mur de façade près de l'entrée.

Ces plaques devront respecter les modèles et les modalités approuvés par l'assemblée générale et seront obligatoirement commandées auprès du syndic.

B.3.2. OCCUPATION – TRANQUILLITÉ

D'une manière générale, les propriétaires et/ou occupants sont tenus de jouir de leurs parties privatives en bon père de famille.

En particulier, ils éviteront de nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Il sera tenu compte des caractéristiques, notamment constructives, de l'immeuble et des phénomènes de propagation du bruit.

Il est ainsi demandé de respecter de manière stricte les règles suivantes :

- ne jamais laisser les portes d'entrée des parties privatives ouvertes (appartement – bureau - cave – garage -) ;
- ne jamais claquer ou fermer brutalement les portes ;
- ne pas régler trop haut le volume des appareils audio (radio, télévision, etc) ;
- ne pas crier ou s'interpeller à haute voix tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- ne pas mettre des chaussures à semelle bruyante ;
- ne pas effectuer de travaux ou de déménagement de meubles entre 20 heures et 7 heures ;
- ne pas cuisiner sans utiliser de hotte ; ventiler suffisamment la cuisine pour éviter la propagation des odeurs dans les parties communes ;
- de faire fonctionner des machines à laver ou autres appareils électriques après 22 heures ; - ne pas prendre de bains ou de douches, ou de faire la vaisselle, entre 22 heures et 7 heures ; - placer des feutres sous les pieds des chaises.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page **10** sur **20**

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

La résonance des cages d'escaliers oblige à éviter toute conversation bruyante ou bruits insolites dans ces parties communes ; les parents prendront toutes dispositions pour que leurs enfants respectent cette obligation.

B.3.3. SERVITUDE POUR TRAVAUX

Les occupants doivent donner accès à ou par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les éventuels dégâts causés aux parties privatives par des réparations exécutées aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni les jours fériés légaux.

Si les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs parties privatives à un mandataire facilement accessible, dont le nom et l'adresse devront être connus par le syndic et/ou la concierge.

Les occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus ou par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.3.4. TERRASSES ET BALCONS

Les bacs à fleurs et plantes placés sur les terrasses ou balcons doivent être sécurisés afin qu'ils ne puissent tomber.

L'arrosage des plantes placées sur les terrasses ou balcons doit être mesuré afin de ne pas mouiller les autres terrasses ou balcons.

Il est interdit de nettoyer sa terrasse à grandes eaux.

L'utilisation d'un barbecue est strictement interdite.

B.3.5. ENTRETIEN - TRAVAUX DE RÉNOVATION

Les copropriétaires et/ou occupants sont tenus d'entretenir régulièrement les biens privés qui leur appartiennent/qu'ils occupent.

Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privés.

**Association des Copropriétaires de
la résidence « LES BRASSEURS »**

Page **11** sur **20**

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Il en est notamment ainsi pour ce qui concerne les terrasses dont la jouissance est privative et spécialement les dégâts causés par des infiltrations d'eau ou d'humidité par défaut d'entretien.

Chaque propriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer dans ses parties privatives, à ses seuls risques et périls, tous travaux de sa convenance, qui ne seront pas de nature à nuire, à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires, à compromettre la solidité, la stabilité, la salubrité et la sécurité de l'immeuble.

Aucuns travaux importants ne pourront toutefois être entrepris sans que le syndic en ait été avisé, au moins un mois à l'avance, et que lui ait été communiquée une attestation rédigée par un ingénieur ou un architecte agréé, établissant que les travaux ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment.

Si les travaux sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique (aménagement des terrasses, balcons, etc.) ou le bon fonctionnement de la chose commune ou s'il estime devoir soumettre les travaux à des conditions spécifiques auxquelles le propriétaire concerné refuse de se plier, le syndic convoquera dans le mois de l'envoi recommandé, une assemblée générale des copropriétaires, qui pourra s'opposer à la réalisation des travaux ou soumettre ceux-ci aux conditions qu'elle estimera devoir imposer.

Le propriétaire qui entamerait des travaux sans respecter la procédure décrite ci-dessus s'expose à être condamné à remettre la chose en pristin état, (état avant travaux) sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Aucuns travaux affectant les parties communes ou ayant un impact sur les parties communes (par exemple des raccordements d'eau ou d'électricité), ne pourront être entrepris sans que le syndic ait donné son accord préalable.

Aucuns travaux susceptibles de causer des nuisances, par exemple sonores, ne pourront être entrepris sans que le syndic en aient été informés et pu juger de l'opportunité d'aviser les autres occupants.

Aucuns travaux ne peuvent être menés les dimanches et jours fériés et entre 18 heures et 7 heures les autres jours.

Tout transport de matériaux de construction, déchets de construction, etc... doit se faire par l'extérieur du bâtiment. En aucun cas, l'ascenseur, l'escalier ou les accès communs ne pourront être utilisés à cet effet.

Le syndic est autorisé à faire interrompre immédiatement des travaux qui seraient entrepris ou poursuivis en violation des dispositions qui précèdent. A cet effet, le syndic est autorisé à requérir du propriétaire ou de l'occupant d'un appartement, toutes informations relatives aux travaux en cours ou projetés.

Les dispositions qui précèdent ne portent pas atteinte au droit des autres occupants d'agir personnellement si les travaux leur causent un dommage propre.

**Association des Copropriétaires de
la résidence « LES BRASSEURS »**

Page **12** sur **20**

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Quelle que soit la nature des travaux entrepris dans les parties privatives, les parties communes salies doivent être nettoyées chaque fin de journée.

Quelle que soit leur nature, les travaux menés dans les appartements le sont sous la responsabilité solidaire du propriétaire et de l'occupant.

Lors de remplacement de châssis, d'installation de volets extérieurs ou de tente solaire, le copropriétaire est prié d'en prévenir le syndic avant la commande, afin de s'assurer du respect de l'harmonie des façades.

A défaut, les travaux seront entrepris aux risques et périls du copropriétaire concerné qui pourrait, le cas échéant, se voir contraindre de remettre les lieux dans leur pristin état.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page **13** sur **20**

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

B.4. QUANT A LA VIE EN COMMUNAUTE

B.4.1. BRUITS (LISTE NON EXHAUSTIVE)

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants.

Les occupants doivent cesser toutes activités bruyantes entre 22 heures et 6 heures ; toute la journée le dimanche et les jours fériés.

Chacun est responsable des bruits inhérents à ses propres comportements et à ceux des personnes, choses ou animaux dont il est responsable : cela comprend tous les bruits s'ils sont désinvoltes, agressifs ou provoquent un désagrément généré par leur activité.

En conséquence, les bruits de voisinage résultant de la vie quotidienne, constituent un trouble de voisinage, quelles qu'en soient les circonstances, même si l'immeuble est mal isolé, ou qu'il n'y a pas de faute avérée et quelle que soit l'heure du jour ou de la nuit.

Cela comprend, entre autres, les bruits d'impacts sur les sols, sur les murs et les tuyauteries, les bruits de pas, les portes qui claquent,etc.

A cet effet, les occupants éviteront :

- de traîner, principalement dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces ;
- de manier des robinets de façon peu adéquate ;
- de marcher avec des talons sur des surfaces carrelées, stratifiées ou provoquant de la résonance ;
- de faire fonctionner des machines à laver ou autres appareils électriques après 22 heures (ces appareils se trouvant presque toujours contre un mur ou encastrés, provoquent également une résonance très désagréable qui peut déranger les voisins).

L'emploi des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est toléré mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

L'usage d'instruments de musique à percussion est interdit. L'usage de pianos, instruments à cordes et de cuivre n'est autorisé qu'à la condition expresse de ne faire l'objet d'aucune réclamation de la part des autres occupants.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page **14** sur **20**

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

S'il est fait usage, dans le bâtiment, d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis de dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau.

Quant aux appareils de climatisation, ils ne pourront être installés que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale.

Les travaux générateurs de bruits (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures. Il est interdit d'effectuer ce genre de travaux les samedis, dimanches et jours fériés.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être entreposés ou déposés pour évacuation dans un local commun. Ils sont obligatoirement évacués, au plus tard le lendemain, par la firme responsable des travaux ou portés aux parcs à containers communaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs suivants : les halls d'entrée, les cages d'escaliers, les couloirs, la cour et les coursives.

B.4.2. COURSIVES ET CAGES D'ESCALIER

La cour, les coursives et les cages d'escaliers doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, des meubles de jardin voire des meubles « à jeter »;
- d'y mettre des détritus ménagers (poubelles, bâches, caisses, casiers de bière, cartons, ...);
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc. ;
- d'y suspendre des cendriers extérieurs ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, chewing-gum, papiers, canettes ou tout autre déchet ;
- d'utiliser des barbecues à flammes vives dans l'enceinte de la copropriété, par décision des pompiers. Seuls les barbecues électriques sont autorisés mais doivent être rangés dès la fin de leur utilisation.

Il est autorisé de placer des bacs à fleurs aux balustrades tant que ceux-ci ne gênent pas les accès aux différents locaux et évacuations d'urgence.

Tout responsable de salissures est prié de procéder au nettoyage de celles-ci.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 15 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

B.4.3. PROPRETÉ – HYGIÈNE – ORDURES – ENCOMBRANTS

Afin de préserver la propreté de l'immeuble, il est interdit de jeter quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble.

Il est en particulier interdit de jeter des objets ou des mégots de cigarette par la fenêtre ou à partir de la terrasse, du balcon ou du toit.

La première destination des toilettes et diverses évacuations des eaux usées doit être préservée : il est donc interdit de verser dans les éviers ou les toilettes des huiles usagées ainsi que, de manière générale, tous liquides ou objets susceptibles d'endommager ou de boucher les canalisations, ou de polluer : sont donc proscrits les bandes hygiéniques, les lingettes, les plastiques, les ordures ménagères avec ou sans broyeur, les **graisses et les huiles** ; ces dernières devant être déposées au parc à conteneurs.

L'occupant fautif serait entièrement rendu responsable des inconvénients, dégâts et frais qu'il ferait encourir à l'immeuble.

Il est également strictement interdit d'employer des produits ou des poudres anormalement mousseux pour faire la vaisselle ou les lessives ou autres : seuls sont autorisés des détergents très faiblement mousseux.

Les occupants devront veiller à ce qu'aucune odeur de cuisine, de lessive ou autre ne soit perceptible dans les parties communes de l'immeuble.

Les occupants devront également veiller à ce qu'il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition dans les parties communes.

L'occupant d'un lot privatif doit connaître les horaires de passage des services d'enlèvement des ordures ménagères, papier et PMC. Un calendrier de passage est donné par la commune et est disponible sur le site de celle-ci (<https://www.environnement-namur.be>) Il est tenu de les respecter et d'éliminer ses immondices à chaque passage de ces services.

Tel que stipulé au règlement de copropriété ci-dessus, aucun déchet quelconque qu'il s'agisse d'ordures ménagères, papiers, cartons, PMC, ainsi que les bacs de bière ou autres ne sera toléré dans une quelconque partie commune comme le sas d'entrée, le patio, les escaliers et coursives, la chaufferie, le local des compteurs ou les couloirs de l'immeuble.

Les ordures ménagères et PMC (sac bleu) entreposés dans les sacs prévus par le règlement communal ainsi que les cartons entreposés dans un carton relié doivent être déposés, au plus tôt, la veille du ramassage devant l'immeuble et non devant la porte d'entrée de ce dernier.

Les journaux publicitaires et les toutes-boîtes ne peuvent être abandonnés, par les occupants, au-dessous des boîtes aux lettres. Les occupants qui le souhaitent sont autorisés à placer sur la face avant de leur boîte aux lettres un autocollant « NO PUB » afin d'éviter de recevoir les prospectus non souhaités.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 16 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Un carton est disponible à côté des boîtes aux lettres afin que les occupants puissent se débarrasser correctement des journaux publicitaires et des toutes-boîtes. C'est un service offert par la copropriété ! tout abus sera sanctionné par la fin de ce service, les frais occasionnés par l'enlèvement seront alors répercutés sur tous les locataires.

Les déchets de verre venant d'usage ménager doivent être déposés dans des bulles à verre. Les bouteilles et récipients en verre doivent être rincés avant d'être déposés dans les conteneurs. Les bouchons et capuchons doivent avoir été préalablement ôtés.

Les occupants seront particulièrement attentifs à ne pas souiller les parties communes de l'immeuble lors du transport de leurs déchets ménagers.

Les objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas doivent être évacués vers les parcs à containers communaux.

Le dépôt des encombrants dans les parties communes de l'immeuble est strictement interdit.

Les frais d'enlèvement seront facturés au contrevenant si celui-ci est identifié ; à la collectivité dans le cas contraire.

B.4.4. VOITURES, VÉLOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANTS

Les vélos sont rangés soit dans la cour ; en aucun cas sur les coursives.

Il est interdit d'adosser les vélos aux murs de l'immeuble, ni contre les rampes, ni dans les parties communes.

Des portes-vélos sont à la disposition des occupants dans la cour de l'immeuble. Ceux-ci veilleront à protéger leur vélo à l'aide d'un cadenas. La copropriété n'est nullement responsable en cas de détérioration et/ou de vol de leur vélo.

Il est obligatoire de mentionner le numéro d'appartement sur les vélos, sans possibilité d'identification des vélos, la copropriété se réserve le droit de faire évacuer les vélos concernés.

Il est strictement interdit de jouer, de rouler à vélo, de pratiquer les patins à roulettes, ou tout autre jeu dans les couloirs de l'immeuble, dans les zones de circulation du/des garage(s) et, le cas échéant, sur les parkings extérieurs de l'immeuble.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 17 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

B.4.5. ANIMAUX

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens de taille raisonnable, chats et oiseaux non divaguant ; ceci ne concerne pas les NAC « Nouveaux Animaux de Compagnie » (ex : serpents, rats, araignées, reptiles, etc.), qui sont interdits.

Les animaux doivent être tenus en laisse dans toutes les parties communes de l'immeuble.

Si un animal souille par accident les parties communes, son propriétaire est toujours tenu de nettoyer ou/et réparer les dégâts qui auraient pu être causés.

Si l'animal est source de nuisances sonores, olfactives ou autres, la tolérance pourra être retirée, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

B.4.6. EMMÉNAGEMENT – DÉMÉNAGEMENT

En cas d'emménagement et/ou de déménagement, l'occupant concerné devra prévenir le syndic et le/la concierge (s'il y en a un(e)), **au moins 5 jours à l'avance**.

Tout emménagement ou déménagement doit se faire par l'extérieur de l'immeuble pour autant que cela soit possible.

Les appartements en penthouse ou sous toiture sont susceptibles de poser un problème particulier qui sera étudié au cas par cas.

L'usage de l'ascenseur ou des cages d'escalier est interdit pour les pièces encombrantes et lourdes.

Les élévateurs-lifts doivent être placés de manière à ne pas endommager le bâtiment.

Les déménagements ne sont pas autorisés les dimanches et les jours fériés.

Le copropriétaire concerné sera tenu responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, à son environnement ou à ses locaux privatifs, qu'ils émanent de son chef, de son/ses locataire(s) ou de celui du déménageur.

Il incombe au propriétaire/à l'occupant de signaler au syndic, par écrit, les dégradations existantes aux locaux et accessoires communs, antérieurement au passage des déménageurs.

Tout propriétaire/occupant n'ayant pas pris ces précautions ou fait prendre ces précautions par ses fournisseurs ou autres, sera tenu pour responsable des griffes ou autres dégâts qui pourraient se constater dans les parois de l'ascenseur et de la cage d'escaliers.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 18 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Les occupants qui auront sali les parties communes sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage. Si ce nettoyage n'est pas effectué, les frais pour le réaliser seront portés en compte au propriétaire.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du **xx xx xxxx**, une indemnité conventionnelle par emménagement et/ou par déménagement sera portée en compte privatif au copropriétaire concerné ; elle s'élèvera à 100 € pour un appartement 3 chambres, 75 € pour un appartement 2 chambres, 50 € pour un appartement 1 chambre et 25 € pour un studio. Les copropriétaires sont invités à inclure cette disposition dans le contrat de location.

En cas de dégradation commise aux parties communes de l'immeuble, une pénalité de minimum 250 euros sera réclamée aux occupants concernés, au bénéfice de la copropriété. Ceci n'exonère en rien l'auteur du dommage de le réparer intégralement.

B.4.7. CONDITIONS DE LOCATION - BAUX

Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations doivent être respectées par le locataire, en cas de sous-location ou de cession de bail, si celles-ci sont autorisées par le contrat de bail.

Le propriétaire concédant un droit personnel est solidairement responsable avec l'occupant, envers la copropriété, des manquements, désordres, dommages occasionnés par celui-ci.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble sont solidairement responsables envers la copropriété des manquements, désordres, dommages occasionnés par les personnes qui ont accédé à l'immeuble par leur fait.

Sauf si un abandon de recours devait être prévu dans la police d'assurance souscrite par la copropriété, les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs.

De même, les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic, par écrit, de l'identité des locataires et des noms à apposer sur les plaquettes nominatives.

Les locataires recevront, en annexe de leur bail, une copie du présent règlement, contresigné pour réception, afin que celui-ci leur soit opposable en cas de contestation ultérieure. Ils s'engagent à habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. En cas de refus du locataire de signer le règlement ci-dessus, le bail ne pourra pas prendre effet.

En cas d'inobservation des présentes, par un locataire, sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Association des Copropriétaires de la résidence « LES BRASSEURS »

Page 19 sur 20

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

En cas d'infraction grave, dûment constatée, la résolution du contrat de bail ou la cessation d'occupation du bien pourra être demandée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires concernés donnent d'ores et déjà leur accord pour se conformer à la décision de l'assemblée générale.

Chaque appartement ne peut être occupé que par un nombre de personnes correspondant à la finalité de l'appartement.

Les caves ne peuvent être louées séparément de l'appartement.

Est rappelé l'obligation pour les propriétaires bailleurs d'installer des détecteurs d'incendie dans les appartements loués.

B.5. SANCTIONS – AMENDES ET ASTREINTES

Les infractions au présent règlement d'ordre intérieur sont sanctionnées par des amendes et des astreintes.

Pour l'établissement des sanctions en cas d'infraction aux règles de vie en commun, il y a lieu de distinguer l'infraction instantanée de l'infraction continue :

- l'infraction instantanée est l'infraction dont l'élément matériel s'effectue en un instant (exemple : uriner dans la cour de la résidence)
- l'infraction continue est celle qui suppose l'existence et la persistance d'un état infractionnel (exemple: entreposer sur les coursives des objets autres que ceux autorisés par le règlement).

Association des Copropriétaires

de la résidence « LES BRASSEURS »

Page **17** sur **17**

Rue des Brasseurs n° 117 – 119 – 121 – 5000 Namur

N° d'entreprise : 0838.707.629

Les infractions instantanées donnent lieu à une pénalité forfaitaire de 250 €, qui est affectée au fonds de réserve de la copropriété.

Les infractions continues donnent lieu à une astreinte de 250 € par mois entamé, qui commence à courir le lendemain de la mise en demeure qui est envoyée par courrier recommandé par le syndic et qui prend fin lorsqu'il est constaté par le conseil de copropriété que la situation infractionnelle a pris fin. Elle est affectée au fonds de réserve de la copropriété.

Les amendes et astreintes sont uniquement imputées aux copropriétaires concernés, à charge pour les bailleurs d'en récupérer le montant auprès de leur(s) locataire(s).

Le caractère infractionnel doit être reconnu par une décision du conseil de copropriété avant de porter ses effets.
