

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEURExposé préliminaire

La vie en communauté est soumise à un ensemble de règles, lesquelles entraînent un certain nombre d'obligations et de concessions réciproques, visant avant tout, au respect de la personne d'autrui. C'est pourquoi, les recommandations qui s'ensuivent, n'ont d'autre but que de favoriser la parfaite harmonie des rapports entre les occupants de l'immeuble. Le règlement d'ordre intérieur, découle du règlement général de copropriété, relatif à l'immeuble à appartements multiples dénommé résidence "LE CONCORDE" et figurant à l'acte de base du huit septembre mil neuf cent septante-six, passé à Charleroi, en l'étude du notaire VAN DROOGHENBROECK V.

Cet acte de base est intégralement obligatoire, pour tous ceux qui possèdent ou qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit, et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement, leurs héritiers, successeurs et ayants-droit, à quelque titre que ce soit. Le présent règlement d'ordre intérieur, ainsi que toutes modifications qui y seraient apportées par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, pouvoir souverain de l'immeuble, s'impose à tout occupant, qui à ce seul titre, déclare en accepter irrévocablement le principe, et s'engage à le respecter sans réserve ni restriction, en toutes et chacune de ses clauses.

Art. 1 - L'immeuble est destiné à servir de RESIDENCE PRIVEE. L'exercice d'une quelconque activité commerciale y est formellement interdit. L'affectation de parties privatives à l'exercice d'une profession libérale, devra obligatoirement se faire dans les limites des articles 63, 64 et 65 de l'acte de base et sous réserve d'acceptation par l'Assemblée Générale des Copropriétaires ou du Conseil de Gérance.

Les copropriétaires, locataires, domestiques, visiteurs ou autres occupants à tout titre, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique du "bon père de famille". La tranquillité de l'immeuble ne pourra être troublée et aucun fait nuisible à la bonne tenue ou contraire à la morale, ne sera toléré.

Art. 2 - Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès à l'immeuble et les portes de garage, soient toujours soigneusement fermées, de jour comme de nuit. La porte du hall d'entrée, pourra être fermée à double tour dès 22h. Le stationnement des véhicules est formellement interdit dans le passage carrossable de même que sur l'aire réservée aux camions de déménagements. Les véhicules en arrêt momentané, seront garés dans les parkings longeant l'immeuble ou directement dans les garages. Ceux-ci ne pourront recevoir d'autre destination que celle de remise à voitures. L'usage d'un garage ne pourra entraîner aucun inconvénient pour la collectivité. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé. Les usagers éviteront l'emploi des avertisseurs sonores et s'abstiendront de démarrer en trombe ou de faire rugir les moteurs. En outre, les occupants et leurs visiteurs se conformeront aux avis et signaux apposés par décision de l'Assemblée Générale.

Art. 3 - Les parties communes de l'immeuble ainsi que les abords extérieurs et les façades, devront toujours être dégagés et libres de tout objet. Il est interdit d'y déposer ou d'y laisser séjourner quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique notamment aux vélos ou voitures d'enfants, emballages ou objets divers, etc... Les objets volumineux ou encombrants destinés aux caves, seront acheminés par la porte de service.

Art. 4 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et les escaliers, sur les paliers ou dans les halls, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etc... Il est en outre interdit de secouer chiffons à poussières, brosses, etc... par les fenêtres ou au-dessus des terrasses. Chacun aura à coeur de respecter le travail du personnel chargé de l'entretien de l'immeuble, en évitant au maximum de salir les escaliers, ascenseurs, halls, trottoirs, etc... Si le mode d'occupation ou la profession d'un occupant, entraînait un accroissement des frais d'entretien dans les parties communes, le supplément serait automatiquement mis à sa charge. Il en sera de même si des enfants occasionnent des dégradations aux parois (griffes, coups) ou aux accessoires contenus dans les communs (portes, ascenseur). Leurs parents, tenus pour civilement responsables de leurs agissements, interviendront à première réquisition du Conseil de Gérance, et feront effectuer toutes réparations à leurs frais exclusifs. Dans le but d'alléger la tâche de la femme de charge, les occupants sont priés de séparer

les papiers, cartons encombrants, verres, et de confectionner des paquets solides et facilement transportables, les uns ne pouvant servir de contenant aux autres, étant donné le principe même de la collecte sélective.

Les occupants sont priés d'utiliser les paillassons et de ne pas fumer dans les parties communes ou les ascenseurs ou d'y abandonner cendres et mégots.

Art. 5 - Les réduits des paliers communs, sont à l'usage exclusif des occupants d'un même niveau. Ceux-ci s'entendront sur le mode de répartition de la surface de ce local et sur l'opportunité de le fermer à clef.

Art. 6 - Il est strictement défendu d'entreposer dans les appartements, studios, caves ou garages, des bonbonnes à gaz, produits toxiques ou inflammables, de même que toute matière pouvant présenter des dangers pour la collectivité.

Art. 7 - L'étendage de linge et l'affichage sont strictement interdits en façade et dans les parties communes, de même que l'amoncellement d'objets hétéroclites sur les terrasses ou devant les fenêtres. Les matières à mettre en oeuvre pour garnir celles-ci, aussi bien dans les appartements que dans les studios, devront être de teinte uniforme et de modèle agréé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Le store flou, tergal plein-jour est préconisé. Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera immédiatement remplacer les carreaux fêlés ou cassés.

Les affiches de modèle courant, annonçant la vente ou la location d'un appartement, pourront être placées dans la valve réservée à cet effet, à l'angle de la rue Destrée.

Art. 8 - La durée des minuterics dans les communs, ne peut en aucun cas être modifiée. En cas d'emménagement, déménagement ou livraison, l'éclairage pourra être mis en permanent. Trois interrupteurs sont prévus à cet effet dans le coffret à fusibles de chacun des trois bâtiments (cave). Prière de rétablir la minuterie à la fin des opérations.

Art. 9 - Le verrou de pied, placé sur la porte du hall d'entrée, est uniquement destiné à bloquer celle-ci en cas d'emménagement, déménagement ou livraison d'objets encombrants. Prière de l'utiliser à bon escient et de le débloquent à la fin des opérations.

Art. 10 - Deux boîtes aux lettres sont mises à la disposition des occupants de l'immeuble, aux n°s 12 & 16. Elles sont destinées aux communications, suggestions ou réclamations adressées au gérant. Celui-ci insiste sur le caractère obligatoire d'une communication écrite et signée, principalement lors d'une réclamation formulée à l'encontre d'un occupant de l'immeuble au sujet de son comportement jugé "anormal" ou préjudiciable. Le Conseil de Gérance et le Gérant, ne tiendront aucun compte des critiques ou remarques formulées verbalement.

Art. 11 - L'usage des ascenseurs est soumis au respect de la réglementation affichée à l'intérieur des cabines, par les soins du constructeur. Le transport de mobilier, matériel ou objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts aux parois ou aux portes, y est formellement interdit. Tout contrevenant sera passible d'une amende.

Art. 12 - Une taxe de ~~1.000 ffs.~~ est mise à charge des occupants de l'immeuble, pour tout déménagement ou emménagement. Cette taxe est ramenée à 500 ffs. en cas de livraison partiel de mobilier. La taxe dont question, déterminée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, devra être payée spontanément au gérant de l'immeuble, endéans les huit jours précédant déménagement, emménagement ou livraison. A défaut, le Conseil de Gérance aura le droit de bloquer les services d'eau et d'électricité de l'appartement concerné, jusqu'à parfait remboursement, ou de poursuivre le défaillant en justice, tous frais ou débours généralement quelconques découlant de la procédure, étant à sa charge exclusive. En outre, il est bien entendu que la perception d'une taxe en l'occurrence, contribue essentiellement à amortir l'usure normale des parties communes, et à permettre leur restauration à intervalles réguliers.

En conséquence, toute dégradation ou dégât, dont l'importance serait jugée anormale, seront réparés aux frais exclusifs des responsables. De plus, le Conseil de Gérance aura pleins pouvoirs pour procéder à l'évaluation des sinistres. Il pourra également condamner la porte du sas d'entrée, si tel occupant persistait à utiliser l'ascenseur ou à emprunter la cage d'escaliers pour emménager ou déménager. Tout occupant sera solidairement responsable avec les déménageurs, livreurs ou transporteurs à son service, pour toutes dégradations occasionnées aux toitures, terrasses, façades, etc... Les emménagements ou déménagements se feront obligatoirement à l'extérieur, par les fenêtres. L'utilisation de la poutrelle et d'une poulie en toiture, se fera sous l'entière responsabilité de l'occupant et du personnel qu'il emploie.

Art. 13 - Au jour de sa première réunion statutaire, ayant trouvé place le 18 septembre 1979, l'Assemblée Générale des Copropriétaires a décidé de mettre les vide-ordures hors service. En conséquence, les occupants sont priés de déposer leurs sacs d'immondices, comme prévu à l'article 4 ci-avant, directement dans la cave de l'immeuble, face à l'entrée de service, au plus tard le mercredi à 17 heures. Les sacs devront être en plastic, de modèle et de format agréé par l'Administration Communale et par l'I.C.D.I.

Art. 14 - Les occupants s'efforceront d'éliminer les sources les plus courantes d'agression par le bruit, dans les immeubles à appartements multiples, à savoir :

- Eviter de claquer les portes palières et les portes intérieures.
- limiter la puissance des appareils de radio et de T.V. et éviter l'utilisation des circuits de distribution et de décharge d'eau, au milieu de la nuit.
- Ne pas crier, s'interpeller ou jouer (enfants), dans les parties communes.
- Eviter le port de chaussures dans les appartements.

En règle générale, les occupants s'efforceront de ne pas dépasser le plafond sonore communément admis, spécialement entre 22 heures et 7 heures.

Art. 15 - Les animaux sont admis dans la Résidence, à titre de simple tolérance.

Celle-ci est accordée au propriétaire d'un animal, dans les strictes limites de l'art. 610 de l'acte de base de l'immeuble. Elle pourra être retirée en cas de non-respect aux stipulations de cet article.

Art. 16 - Les appareils électriques doivent être déparasités, afin de ne pas créer de perturbations dans les émissions de radio et de T.V. La propagation d'odeurs de cuisine, produits chimiques, etc..., au départ des parties privatives sera soigneusement évitée. L'emploi de hottes électriques est obligatoire dans les cuisines.

Art. 17 - Le parc et les parterres situés autour de l'immeuble, sont destinés au repos et à la détente de tous les occupants, de même qu'à la mise en valeur de la Résidence. L'entretien d'une zone verte étant source de frais plus ou moins importants pour la collectivité, les occupants et tous tiers dont ils seraient responsables, s'efforceront de respecter les plantations et les massifs floraux.

Chacun s'interdira de manière impérative, de laisser courir les chiens en liberté, de laisser les enfants jouer à la balle ou piétiner les parterres et les plantations, de jeter papiers ou autres déchets, d'arracher des plantes ou de casser des branches, de donner du pain aux oiseaux par tranches ou pains entiers, etc...

Art. 18 - Les clefs de l'immeuble, ne pourront être cédées qu'à des ayants-droit en propriété et en jouissance et sous l'entière responsabilité du cédant. En cas d'absence d'un occupant, le Conseil de Gérance et le gérant, seront autorisés à forcer la porte de l'appartement pour raison majeure (début d'incendie, fuite d'eau, etc...). Les frais découlant d'une telle initiative (bris de serrure, constat d'huissier, dégâts divers), prise dans l'intérêt de la collectivité, seront à charge de l'occupant de l'appartement concerné.

Art. 19 - Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement d'ordre intérieur, les occupants s'en référeront aux us et coutumes en application dans les immeubles à appartements. Les occupants s'obligent en outre, et obligent tous tiers dont ils seraient responsables à quelque titre que ce soit, à respecter les avis qui seront apposés dans les valves des halls d'entrée, au cours de leur occupation.

Ainsi rédigé en date du quinze mai mil neuf cent quatre-vingt-un, suite à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires du 18 septembre 1979, et à l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires, du 23 janvier 1981.

---

ADMINISTRATION

---

Roger CORDIER,

bloc 16, rez de chaussée.

---