

# Règlement d'ordre intérieur – ACP « CÔTÉ JARDINS »

---

- Article 1 : définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droits à quelques titres que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en communs, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

- Article 2 : modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

- Article 3 : opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- 1) En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
- 2) En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

- Article 4 : règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge de paix.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

- Article 5 : tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- De régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement entre 22H00 et 08H00, ou d'utiliser des écouteurs ;
- D'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre 23H00 et 06H00.

- Lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plein mais des dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- D'éviter de trainer dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolition, forages, percussions, raclage, et cætera) doivent être effectués en semaine entre 08H00 et 18H00, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux. Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrées et les cages d'escaliers.

- Article 6 : terrasses et toitures vertes

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté. Il est interdit :

- D'y remiser des meubles, sauf ceux de jardins ;
- D'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisette, et cætera ;
- De jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera ;
- De suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

L'accès aux toitures vertes est interdit.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et toitures vertes comme ne pas y déposer de nourriture ou boissons.

- Article 7 : conseils et recommandation

- a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, dans fermer le robinet d'arrêt. Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoire et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

- b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escaliers est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

À moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

L'occupant calfeutrerà là où les porte le séparant du foyer d'incendie avec des linges humides.

- c) Locaux vide-ordure

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermé hermétiquement. Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordure des objets encombrants tel que petits appareils ménagers hors d'usage, meuble ou matelas.

- d) Fermeture des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble, en ce compris la porte de garage. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qu'ils leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

- e) Aménagement spécifique et installation techniques

La copropriété veillera à respecter, sous le contrôle du syndic, les instructions d'entretien, de réparation et de remplacement du fabricant et, le cas échéant, du placeur de toutes les installations techniques, ou encore des cahiers des charges de la construction, dont les panneaux photovoltaïques ou les toitures vertes.