CHAPITRE V
DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR

SECTION I – TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE

ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Travaux et entretien

Tous les travaux se rapportant aux peintures extérieures, qu'il s'agisse des parties privatives ou communes, tous ces travaux seront considérés comme dépenses communes, et seront exécutés par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la **majorité des deux-tiers des voix**. Les dépenses seront réparties entre tous les copropriétaires selon leurs droits dans les parties communes.
Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que le bâtiment conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE QUATRE-VINGT – Aspect et esthétique

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues
dans un état permanent de propreté.
Il est interdit :
- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer
des tapis, chamoisettes, et cætera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera .

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

SECTION II – ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Usage des parties communes

Les parties communes, notamment le porche, l'en le halle l'escalier, les paliers et les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra Jamais être déposé, accroché ou placé quoique ce soit.
Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.
Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.
Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.
Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Matières dangereuses et insalubres

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.
Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Emménagements et déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Conseils et recommandations

a) Sanitaires
Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet-d 'arrêt.
Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints, au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.
Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.
b) Instructions en cas d'incendie
Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée. A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé
à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.
c) Locaux vide-ordures
Il est demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.
d) Fermetures des portes de l'immeuble
Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même

SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Mode d'occupation des communs

Les copropriétaires, leurs locataires et employés, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper les lieux **bourgeoisement et honnêtement** et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable.**
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 dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.
Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.
Les débris et détritus 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'entrée et les cages d'escalier.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Destination des appartements

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.
Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.
L'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les parties privatives de tous les niveaux de l'immeuble.
L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.
La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.
Sont admises à ce titre, notamment les activités de médecin, dentiste, kiné, avocat, notaire, réviseur d'entreprise, expert-comptable, siège administratif de société.

Les activités professionnelles ainsi admises ne pourront, en aucun cas, causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents privés de l'immeuble.
Les moteurs et appareils à usage médical devront satisfaire aux normes légales, être isolés, déparasités, et régulièrement contrôlés, ce qui devra être prouvé à première demande du syndic.
L'accès des patients, clients et fournisseurs devra être sous contrôle permanent, en sorte que des tiers non identifiés ou indésirables ne puissent pénétrer dans l'immeuble.
Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.
Il appartiendra aux acquéreurs de solliciter des autorités compétentes toute dérogation et/ou modification qu'ils jugeront nécessaire.

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT – Usage des emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.
Les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.
Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.
Sont interdits dans le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.
L'usage des emplacements de parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.
Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.
Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF – Location

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic à chaque changement de locataire.
Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.
La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.
Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.
Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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.
Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).
au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

ARTICLE NONANTE – Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.
Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.
Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.
Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Toutefois, le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE NONANET ET UN – Litige

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

ARTICLE NONANTE-DEUX – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.
Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

L’ensemble du règlement de copropriété s’applique également aux locataires auxquels les propriétaires doivent obligatoirement remettre deux exemplaires à signer « Lu et approuvé ». Un de ces exemplaires sera transmis au syndic par les soins du bailleur.

Les propriétaires qui n’observeront pas les interdictions édictées par le présent règlement supporteront les frais que leur négligence aura provoquée en plus d’une amende fixée à 50€ à verser sur le compte épargne de la copropriété, ceci pour le cas où le présent règlement ne prévoit pas déjà une sanction spéciale pour tel ou tel cas.
Le mauvais payeur supportera seul tous les frais de recouvrement de son ou ses amende(s) impayée(s).