

RÈGLEMENT

SUR LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES

Objet du règlement

Article 1

Le présent règlement fixe les règles générales du règlement intérieur relatives à l'utilisation des parties communes de l'immeuble, au niveau de bruit autorisé lors de l'utilisation des parties privatives de l'immeuble, à la prévention de l'accumulation de déchets dans les parties privatives de l'immeuble, aux horaires de tranquillité et de repos, ainsi qu'aux dérogations dans des cas exceptionnels, aux obligations des propriétaires qui louent leurs logements et à d'autres questions.

Responsabilité du respect du règlement intérieur

Article 2

- (1) Toutes les personnes qui, de quelque manière que ce soit, utilisent ou se servent des parties privatives ou communes de l'immeuble (ci-après : les Utilisateurs) sont tenues de respecter les règles du règlement intérieur.
- (2) Le copropriétaire est responsable du respect du règlement intérieur par toutes les tierces personnes qui utilisent sa partie privative de l'immeuble ou qui se trouvent chez lui en tant que visiteurs.
- (3) Le non-respect des règles du règlement intérieur est considéré comme une exécution irrégulière des obligations découlant de la convention de copropriété.
- (4) Chaque copropriétaire est tenu de fournir au représentant des copropriétaires le nom, le prénom et les coordonnées de ses locataires.

Utilisation des parties communes et privatives de l'immeuble

Article 3

- (1) Les Utilisateurs sont tenus d'utiliser les parties de l'immeuble avec la diligence d'un bon gestionnaire, en veillant à ne pas gêner les autres Utilisateurs dans leur usage.
- (2) Les Utilisateurs sont tenus d'utiliser les parties et équipements communs de l'immeuble ainsi que les abords de l'immeuble conformément à leur destination et à la réglementation en vigueur, de manière à préserver l'ordre, le calme et la propreté.
- (3) Les parties et équipements communs de l'immeuble sont ceux définis par la loi régissant la gestion et l'entretien des immeubles, ou ceux désignés comme parties communes par la convention de copropriété.

(4) Les espaces communs tels que les cours, salles de réunion, séchoirs, buanderies, piscines, locaux à vélos et autres ne peuvent être utilisés que conformément à leur destination, c'est-à-dire selon la décision des copropriétaires relative à leur mode d'utilisation.

(5) Les Utilisateurs sont tenus de maintenir la propreté des parties communes de l'immeuble et de les protéger contre toute détérioration.

(6) Les Utilisateurs sont tenus de veiller aux parties privatives de l'immeuble qu'ils utilisent afin d'éviter tout dommage aux autres copropriétaires.

Immissions

Article 4

(1) Il est interdit de troubler la jouissance des logements ou de mettre en danger la santé des utilisateurs par de la fumée, de la poussière, des odeurs désagréables, une pollution lumineuse ou toute autre forme d'immission.

(2) Les parties communes ou privatives de l'immeuble dans lesquelles se produisent de la fumée, de la poussière, des odeurs, du bruit, une pollution lumineuse ou d'autres immissions doivent être correctement isolées ou aménagées de manière à ne pas troubler la jouissance des logements ni mettre en danger la santé des utilisateurs, et à empêcher la propagation des immissions.

Installations d'eau et autres installations

Article 5

(1) Les Utilisateurs sont tenus de maintenir les installations d'eau et les équipements sanitaires des parties privatives de l'immeuble en bon état de fonctionnement et de propreté, conformément à la réglementation en vigueur.

(2) Les Utilisateurs sont tenus de prendre, en période hivernale, des mesures contre le gel de l'eau dans les installations d'eau et autres installations et équipements.

(3) Les Utilisateurs ne doivent pas jeter de déchets dans les toilettes, éviers, lavabos ou autres conduits.

Prévention du bruit, repos diurne et nocturne

Article 6

(1) Les Utilisateurs ne doivent pas, par des cris, l'écoute ou la diffusion de musique ou de toute autre manière, créer ou permettre la création de bruits inappropriés ni troubler l'ordre et le calme dans l'immeuble.

(2) En particulier, les Utilisateurs ne doivent pas entreprendre d'activités perturbant le calme et l'ordre les jours ouvrables de 15 h à 17 h et de 22 h à 7 h, ainsi que les jours non ouvrables, les week-ends et jours fériés de 13 h à 17 h et de 22 h à 9 h.

(3) Pendant les périodes visées au paragraphe 2 du présent article, le niveau de bruit doit être limité de manière à ne pas être audible à l'extérieur de l'appartement ou du local.

(4) À l'occasion de célébrations, les Utilisateurs peuvent déroger aux dispositions des paragraphes 1 et 2 du présent article, à condition d'annoncer la célébration deux jours à l'avance et que celle-ci ne se prolonge pas au-delà de minuit.

(5) Par décision des copropriétaires adoptée à la majorité simple, il est possible de réglementer différemment les horaires de repos diurne et nocturne prévus au paragraphe 2 du présent article, ainsi que l'organisation des célébrations visées au paragraphe 4.

Travaux dans les parties privatives de l'immeuble

Article 7

(1) Lors de l'exécution de travaux dans les parties privatives de l'immeuble, les Utilisateurs sont tenus de respecter la réglementation en matière d'aménagement du territoire et de construction, la loi sur la gestion et l'entretien des immeubles ainsi que les dispositions du présent règlement.

(2) Lors de l'exécution de travaux dans les parties privatives de l'immeuble, les Utilisateurs sont tenus d'informer de manière appropriée, au moins deux jours avant le début des travaux, les autres copropriétaires et utilisateurs du type de travaux, de leur commencement et de leur durée prévue.

(3) Lors de l'exécution de travaux dans les parties privatives de l'immeuble, les dispositions de l'article 6 du présent règlement relatives à la prévention du bruit ne s'appliquent pas.

(4) L'exécution de travaux dans les parties privatives, sauf en cas de réparations urgentes, est autorisée exclusivement les jours ouvrables de 8 h à 20 h, et le samedi de 9 h à 19 h.

(5) Le dimanche, les jours fériés et chômés, sauf en cas de réparations urgentes, l'exécution de travaux de construction dans les parties privatives de l'immeuble est interdite.

(6) Pendant l'exécution de travaux dans l'immeuble, une partie appropriée de la cour commune peut être temporairement occupée pour le stockage de matériaux de construction ou autres, après accord avec le représentant des copropriétaires.

(7) Par décision des copropriétaires adoptée à la majorité simple, il est possible de réglementer différemment les horaires autorisés pour l'exécution de travaux de construction.

Animaux domestiques

Article 8

(1) La détention d'animaux domestiques dans les parties privatives de l'immeuble est autorisée conformément aux dispositions relatives à la protection des animaux, aux actes généraux des organes représentatifs des collectivités locales et à la convention de copropriété.

(2) Les Utilisateurs sont tenus de nettoyer toute forme d'excréments ou autres résidus laissés par leurs animaux domestiques dans toutes les parties de l'immeuble et de ses abords, et de veiller à ce que leurs animaux ne dérangent pas les autres utilisateurs.

(3) Il est interdit de garder ou de laisser des animaux domestiques sans surveillance dans les parties communes de l'immeuble.

(4) Il est interdit d'introduire ou de nourrir des animaux sans propriétaire dans les parties communes de l'immeuble.

(5) Par décision des copropriétaires adoptée à la majorité simple, il est possible de réglementer différemment les règles relatives à la détention et à la présence d'animaux domestiques, ainsi qu'à l'introduction et à l'alimentation d'animaux sans propriétaire dans les parties communes de l'immeuble.

Combustible, bois et substances dangereuses

Article 9

(1) Il est interdit de conserver dans les parties communes de l'immeuble des substances ou objets facilement inflammables ou dangereux susceptibles de causer des dommages irréparables.

(2) Le bois, le charbon ou le combustible liquide ne peuvent être stockés que dans les parties communes prévues à cet effet ou dans les parties privatives de l'immeuble.

(3) Le fendage du bois est autorisé dans les abords de l'immeuble, en tenant compte de la sécurité de tous les utilisateurs de l'immeuble et d'un niveau de bruit approprié, ainsi que dans un local spécialement destiné à cet usage.

(4) Les Utilisateurs sont tenus d'utiliser les appareils de chauffage et les gaz liquides exclusivement conformément aux règles en matière de protection contre l'incendie.

Installation ultérieure de stores, volets roulants ou protections solaires sur la façade de l'immeuble

Article 10

(1) Sur les façades de l'immeuble, les balcons, loggias et terrasses, l'installation de stores, volets roulants ou protections solaires fixés à la façade commune est autorisée à condition que leur apparence ait été décidée par une décision adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

(2) Le paragraphe 1 du présent article ne s'applique pas aux stores, volets roulants ou protections solaires installés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Évacuation des déchets

Article 11

- (1) Les déchets doivent être déposés exclusivement dans les bacs, conteneurs ou locaux communs prévus à cet effet.
- (2) Il est interdit de déposer des déchets dans des locaux communs non destinés à cet usage.
- (3) Il est interdit d'accumuler des déchets dans les parties privatives de l'immeuble, ainsi que des objets ou matières qui, par leurs odeurs désagréables, gênent les autres Utilisateurs ou représentent un danger pour la sécurité, la vie ou la santé des personnes.
- (4) Il est interdit de verser des liquides, de secouer des nappes, de la literie, des tapis, des chiffons et similaires, ainsi que de jeter des objets, des mégots et similaires par les fenêtres, portes, balcons et loggias de l'immeuble.

Disposition de fleurs dans les parties privatives et communes de l'immeuble

Article 12

- (1) Les fleurs ainsi que les autres plantes et végétaux situés sur les balcons, terrasses, loggias, jardins ou dans d'autres parties privatives ou communes de l'immeuble doivent être placés dans des récipients retenant l'eau et sécurisés contre la chute.
- (2) Les fleurs et végétaux visés au paragraphe 1 du présent article doivent être arrosés de manière à ce que l'eau n'endommage pas les balcons, fenêtres, trottoirs et la façade de l'immeuble.
- (3) Les Utilisateurs sont tenus de veiller à ce que les fleurs et végétaux plantés n'endommagent pas les balcons, terrasses ou loggias.
- (4) Dans les parties communes de l'immeuble, des pots de fleurs peuvent être placés de manière ordonnée à condition que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :
 - qu'une décision adoptée à la majorité simple des copropriétaires l'autorise
 - que l'espace de passage libre soit d'au moins 1,25 mètre
 - que les emplacements ne soient pas prévus comme voies d'évacuation
 - que toutes les règles relatives à l'accessibilité des bâtiments pour les personnes handicapées et à mobilité réduite soient respectées
 - que toutes les règles prévues par la réglementation en matière de protection contre l'incendie soient respectées.

Enlèvement de la neige et de la glace des parties communes de l'immeuble

Article 13

Les Utilisateurs sont tenus d'organiser le déneigement et le déglacage des toits et des trottoirs, ainsi que de prendre les mesures nécessaires pour prévenir les dommages aux autres

utilisateurs de l'immeuble et aux tiers liés à la neige et à la glace sur toutes les surfaces situées sur la parcelle de l'immeuble.

Portes et fenêtres

Article 14

(1) Les portes d'entrée de l'immeuble et de la cour commune doivent rester constamment fermées et sécurisées par une serrure électrique ou verrouillées de manière à empêcher l'accès de tiers non autorisés à l'immeuble ou à la cour commune.

(2) Les Utilisateurs sont tenus de veiller à ce que les portes d'entrée de l'immeuble soient fermées.

(3) Les portes, fenêtres ou volets s'ouvrant sur la voie publique ne doivent pas gêner le passage des piétons.

(4) En cas de précipitations et de vent, les Utilisateurs sont tenus de veiller à ce que les portes et fenêtres des parties communes de l'immeuble soient fermées.

Utilisation de l'ascenseur

Article 15

(1) Les Utilisateurs sont tenus de veiller à la bonne utilisation de l'ascenseur de l'immeuble, de protéger ses parties et équipements contre les dommages et d'en assurer la propreté.

(2) Lors du transport de matériaux de construction ou d'objets lourds ou volumineux, les Utilisateurs doivent utiliser l'ascenseur conformément à sa capacité de charge.

Cour commune et abords de l'immeuble

Article 16

(1) Sauf disposition contraire de la convention de copropriété ou décision adoptée à la majorité simple des copropriétaires, tous les Utilisateurs ont le droit d'utiliser la cour commune et les abords de l'immeuble.

(2) Les Utilisateurs sont tenus de maintenir la cour commune et les abords de l'immeuble propres et en bon ordre.

(3) La cour commune et les abords de l'immeuble ne peuvent pas être utilisés pour :

- le stockage permanent de matériaux de construction ou autres, de déchets et similaires
- la détention ou le stockage de déchets ménagers ou de tout autre type, en dehors des récipients, conteneurs et points de collecte prévus à cet effet
- le stationnement permanent de véhicules hors d'usage, de motos ou d'autres machines
- le fait de déranger les autres utilisateurs de l'immeuble par la production de bruits inappropriés
- le lavage de véhicules, sauf décision contraire adoptée à la majorité simple des

copropriétaires

- le stationnement de véhicules de manière à empêcher l'entrée et la sortie d'autres véhicules
- la délimitation ou le blocage arbitraire d'une partie commune pour un stationnement personnel ou le stockage d'objets
- le fait de laisser des animaux domestiques sans surveillance.

Vestibules, escaliers, combles, couloirs communs et terrasses praticables

Article 17

(1) Les Utilisateurs ne doivent pas laisser dans les vestibules, passages, couloirs communs, terrasses, combles et escaliers, ainsi que dans les abords de l'immeuble, des vélos, trottinettes, scooters, motos, meubles, machines, appareils électroménagers, caisses, sacs, chaussures, déchets ou autres objets susceptibles de provoquer un incendie ou de nuire à l'aspect des lieux.

(2) Par dérogation au paragraphe 1 du présent article, il peut être prévu que les vélos et trottinettes puissent être laissés dans des emplacements préalablement désignés au sous-sol commun, dans les combles, les abords de l'immeuble ou les couloirs, à condition que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :

- qu'une décision adoptée à la majorité simple des copropriétaires l'autorise
- que le passage libre dans les couloirs prévus à cet effet soit en permanence d'au moins 1,25 mètre
- que les emplacements prévus ne soient pas destinés à servir de voies d'évacuation
- que toutes les règles relatives à l'accessibilité des bâtiments pour les personnes handicapées et à mobilité réduite soient respectées
- que toutes les règles prévues par la réglementation en matière de protection contre l'incendie soient respectées.

(3) Les poussettes et fauteuils roulants peuvent être laissés dans les locaux communs de manière à ne pas entraver le passage libre, dans le respect de toutes les règles relatives à l'accessibilité et à la protection contre l'incendie.

(4) Dans les espaces visés au paragraphe 1, il est interdit de jeter des déchets ou de les souiller de quelque manière que ce soit.

(5) Les vestibules, escaliers, passages et couloirs communs doivent être éclairés.

(6) Les Utilisateurs des parties privatives peuvent utiliser les terrasses communes praticables conformément à la décision adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

Sous-sol commun et combles aménagés

Article 18

(1) Les portes d'accès au sous-sol commun et aux combles aménagés doivent être fermées à clé, sauf si les copropriétaires adoptent, à la majorité simple, une décision contraire.

(2) Est considéré comme combles aménagés tout comble dans lequel se trouvent les espaces de stockage des copropriétaires.

(3) Dans le garage souterrain commun, les utilisateurs sont tenus de stationner les véhicules sur les emplacements marqués et de manière à ne pas gêner la circulation des autres véhicules.

(4) Dans les espaces visés au paragraphe 1 du présent article qui constituent des parties communes de l'immeuble, le stockage d'objets est autorisé conformément à la décision adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

Parties communes de l'immeuble non destinées au séjour quotidien des personnes

Article 19

(1) Les parties communes de l'immeuble non destinées au séjour quotidien des personnes sont la salle des machines de l'ascenseur, le toit, les terrasses non praticables, les combles non aménagés et les abris.

(2) L'accès aux espaces visés au paragraphe 1 du présent article est autorisé uniquement aux personnes habilitées, aux locataires de ces espaces et au représentant des copropriétaires, sauf décision contraire adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

(3) Sont considérées comme personnes habilitées celles qui effectuent des travaux de réparation, de suppression de défauts ou de reconstruction sur la base de décisions particulières ou de contrats d'entretien.

(4) Les tiers ne peuvent accéder aux espaces visés au paragraphe 1 du présent article qu'en compagnie des personnes visées au paragraphe 2 du même article.

(5) Les clés des portes donnant accès aux espaces visés au paragraphe 1 du présent article sont détenues par le représentant des copropriétaires, sauf décision contraire adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

(6) Les copropriétaires sont tenus de maintenir les abris de l'immeuble, inscrits comme parties communes, en état de fonctionnement conformément à la réglementation relative à la protection civile.

(7) Dans les espaces visés au paragraphe 1 du présent article, seul le stockage des objets nécessaires à l'entretien de ces parties communes de l'immeuble est autorisé, sauf décision contraire adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

Infractions au règlement intérieur

Article 20

Le non-respect des dispositions du règlement intérieur entraîne l'application de sanctions pécuniaires conformément aux dispositions de la loi sur la gestion et l'entretien des immeubles et de la convention de copropriété.

