

## Règlement d'ordre intérieur

### CHAPITRE 1 – Généralités :

La copropriété dénommée « Parc Résidentiel du Lac » est située 87 Chaussée de Nivelles à Arquennes. Le fonctionnement de cette copropriété est régi par l'article 3.89 du Code Civil (anciennement 577).

Il s'agit d'un domaine composé de 61 parcelles cadastrées ; il existe donc de ce fait 61 propriétaires dont certains occupent 2, voire trois parcelles pour leur usage personnel.

Le restant du domaine est composé essentiellement :

- Du lac : une superficie de +/- 4 Ha ;
- De parties boisées, de talus et de chemins asphaltés.

Ces parties communes sont en copropriété, réparties entre tous les copropriétaires de parcelles à raison de 1/61<sup>ème</sup>.

L'entretien général de tous les biens communs est à charge, en principe, de la copropriété et réparti entre les copropriétaires.

Les propriétaires n'occupant pas personnellement leur bien sont évidemment, autorisés à louer ce bien à des tiers ; il leur est cependant demandé en cas de location, de bien vouloir conclure leurs arrangements locatifs avec sérieux et circonspection, surtout quant au choix des candidats locataires pour leur sérieux, leur moralité et leur comportement général.

Une petite enquête préalable éviterait certaines situations désastreuses comme il en existe parfois.

Chaque propriétaire quittant le domaine est prié d'en aviser le Comité ou le syndic pour la bonne marche des affaires ; il a également pour obligation de fournir au Comité tous renseignements utiles quant à ses futurs locataires.

Il est rappelé à tous les propriétaires l'obligation légale de souscrire une assurance incendie couvrant leurs biens et le recours aux voisins.

Toutes les plaintes, même dûment motivées, devront être transmises par écrit au comité ou au syndic pour qu'une suite valable puisse y être réservée.

### CHAPITRE 2 – Administration :

Conformément à la loi, chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. L'assemblée générale est souveraine.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle décide le syndic. Son mandat ne peut excéder cinq ans et il est rééligible. Le syndic est seul responsable de sa gestion et l'assemblée peut toujours le révoquer.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- De convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- De consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'art. 3.93 §3 et 3.93 §4 (anciennement 577-10, §3) ;
- D'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;
- D'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- D'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ;
- De représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- De fournir le relevé des dettes visées à l'art.3.89 §5 – 5° (577-11, §1<sup>er</sup>), dans les trente jours de la demande qui lui serait faite par un notaire ;
- De communiquer à toute personne occupant un bien dans le domaine vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;

L'assemblée décide également de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

### CHAPITRE 3 – Entretien des parcelles :

Les parcelles non bâties resteront engazonnées. Elles seront entretenues et tondues régulièrement par leurs propriétaires. Les plantations, arbres, arbustes et parterres de fleurs sont autorisés dans les parcelles occupées.

Celles-ci devront être clôturées avec des matériaux conventionnels.

Tous dépôts de matériaux quelconques, épaves, détritiques, branchages sont interdits sur les parcelles. Les jardins potagers sont interdits, il n'est pas autorisé non plus d'allumer des feux afin de brûler des immondices ou branchages. Les barbecues sont autorisés sous la responsabilité de l'occupant de la parcelle. Chaque parcelle devra être munie d'une boîte aux lettres individuelle placée

Parc Résidentiel du Lac  
Chaussée de Nivelles 87  
7181 Arquennes

conformément aux règlements de la Poste. Les citernes à gaz et à mazout sont autorisées si placées conformément à la législation en vigueur. Le nombre de bonbonnes de gaz est limité à deux par parcelle (AG du 25/10/2013).

#### **CHAPITRE 4 – Travaux en général :**

Tous travaux de construction, modification ou agrandissements sont autorisés pour autant que ceux-ci soient conformes et exécutés durant les heures « normales » de la journée. Les travaux bruyants seront évités les dimanche et jours fériés, sauf cas d'urgence.

#### **CHAPITRE 5 – Obligations des propriétaires :**

Le propriétaire est tenu de maintenir en parfait état d'entretien son bien, notamment le chalet et dépendances, qu'ils soient occupés par lui, sa famille ou par un locataire. Les propriétaires sont priés d'entretenir, dans la mesure du possible, les talus et pelouses communs jouxtant leur propriété ou lui faisant face. Tous déversements dans les talus bordant le lac, de déchets ménagers ou autres, pourront être sanctionnés.

Il est interdit de déposer des immondices ou déchets de toutes natures à des endroits autres qu'aux emplacements destinés au ramassage. Il est également interdit de jeter (souvent depuis des voitures) des cannettes de bière, coca, bouteilles, etc. dans les pelouses ou talus bordant les chemins. Cette manière d'agir est malpropre et peu, également, constituer un danger potentiel pour les ouvriers fauchant les herbes et plantes sauvages, au détriment du matériel ou pouvant même provoquer des lésions physiques.

Le bruit en général étant une forme de nuisance, voir une pollution, chacun veillera à ne pas incommoder ses voisins.

#### **CHAPITRE 6 – Les parties communes :**

**Description :** les parties communes comprennent chemins, étang, terrains et bois. Elles sont décrites dans l'acte de base ainsi que sur le plan y annexé. Elles sont donc parfaitement connues des propriétaires.

**Utilisation :** les chemins carrossables peuvent être empruntés par les véhicules des résidents, des visiteurs et par les véhicules de service.

Les véhicules ne peuvent pas stationner à la signalisation existante.

Les règles du Code de la Route sont d'application dans le parc résidentiel où la priorité de droite est donc d'application.

L'accès du domaine doit être interdit par tous les copropriétaires, quand ils le constatent, à toutes personnes étrangères (colporteurs, touristes, etc.)

**L'étang :** l'accès de l'étang se fera sous la seule responsabilité des riverains, les non-riverains ne pourront y accéder que par les parties communes.

Le rejet d'eaux usées non épurées et tous autres déchets est interdit dans le lac.

**Talus et terrains :** toutes modifications des reliefs, toutes constructions sur les parties communes doivent faire l'objet d'un accord de l'assemblée générale, du conseil de gérance et des voisins immédiats et ceci, sous l'entière responsabilité du demandeur .

Même après construction et modifications, ces endroits resteront toujours des parties communes et non privées.

Les autorisations ci-devant seront toujours résiliables en cas d'abus.

Il est demandé aux propriétaires et résidents, dans l'intérêt de tous, de faire un effort pour l'entretien des parties communes et des abords effectués par une équipe de volontaires qui seront toujours les bienvenus.

#### **CHAPITRE 7 – plantations communes :**

Les berges du lac ne seront pas taillées ras, ni défrichées ; la corrosion et les risques d'éboulement sont à ce prix.

Toutes plantations peuvent être effectuées et même encouragées, dans les privés et les communs selon les règles habituelles et sans intervention financière de la collectivité.

Les élagages des communs seront revus tous les ans le long des route et chemins, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du domaine.

Il est laissé à l'appréciation du comité les mesures à prendre en cause de plantations gênantes ou dangereuses.

Il est interdit d'abattre tous arbres, même si sur terrain privé, sans l'accord du comité. Tous abus seront dénoncés au service de l'environnement de la région wallonne aux risques et périls de l'auteur de l'abattage.

Les arbres morts ou dangereux pourront être abattus avec accord du comité et de préférence par un artisan compétent.

Parc Résidentiel du Lac  
Chaussée de Nivelles 87  
7181 Arquennes

#### **CHAPITRE 8 – Bruit : Tondeuses à gazon :**

Les règlements de police communaux n'interdisent pas implicitement l'usage de tondeuses à gazon le dimanche et jours fériés ; il est cependant recommandé à tous les propriétaires et locataires de ne pas faire de tontes ces jours-là afin de respecter au maximum le repos et la quiétude des lieux.

#### **CHAPITRE 9 – Le lac :**

Le lac n'est pas une décharge publique, aussi, outre les propriétaires déjà avertis du fait, des annonces pourraient être publiées dans « l'Essor de Seneffe » pour avertir les habitants riverains du lac demeurant rue des Carrières, du risque de poursuites pour les déversements d'ordures et eaux usées dans le lac, et également en cas d'abattage d'arbre appartenant à la Copropriété. Ces mêmes riverains ne sont pas autorisés à circuler dans les buttes appartenant à la copropriété, ni, a fortiori, de naviguer sur le lac.

Il est rappelé que la natation est interdite dans le lac, cette interdiction implique également la plongée ou autres jeux aquatiques.

Seuls les bateaux ou barques à rames ou à moteurs électriques seront autorisés à circuler sur le lac ; il en est de même pour les pédalos.

La pêche, sous toutes ses formes, est autorisée uniquement aux propriétaires ou leurs invités, sous l'entière responsabilité de premiers cités.

#### **CHAPITRE 10 – Circulation sur chemins et routes :**

Seules les personnes autorisées, déjà citées dans le présent règlement, peuvent circuler sur les chemins et routes où le code de la route reste d'application, ceci est très important en cas de conflit ou d'accident.

La vitesse des engins à moteur a été revue et fixée à 20 km/h maximum.

Les panneaux routiers et les sens interdits existants resteront d'application. Des panneaux de signalisation seront placés à l'entrée du domaine rappelant la vitesse autorisée, les casse-vitesses et autres signaux routiers.

Les véhicules des fournisseurs et de livraison sont admis à circuler dans le domaine sous réserve de prudence et du respect de la signalisation.

Les échappements des véhicules seront conformes à la législation en vigueur.

Il est vivement recommandé aux copropriétaires de signaler tous actes de malveillance, accrochages de clôtures, dégradations aux chemins. Il est de leur devoir, s'ils en sont témoins oculaires, d'interpeller les conducteurs fautifs ou de relever l'immatriculation du véhicule en cause afin que nous puissions avoir un recours éventuel en justice. En cas d'incident sérieux, il devra être fait appel à la police pour constat sur place.

Les propriétaires de véhicules, hors d'état de circuler ou non- immatriculés, qui sont abandonnés sur les chemins ou parkings feront en sorte de faire évacuer ceux-ci, ne fût-ce que par mesure d'esthétique ; il en est de même des véhicules à l'abandon sur les parcelles privées et visibles depuis la route ; ce fait constitue, en effet, une infraction à la législation relative à l'environnement.

Il sera demandé à la police locale de faire de fréquentes passages et contrôles dans le domaine.

#### **CHAPITRE 11 – Les animaux :**

Par mesure générale, il est interdit de détenir des animaux de basse-cour (poule, pigeons, lapin) et, a fortiori, d'en faire l'élevage.

Les animaux de compagnie, chats et chiens sont autorisés. Les chiens devront être tenus en laisse lors des promenades et ne pourront jamais vagabonder dans le domaine.

Les propriétaires de ces animaux veilleront à ce que ceux-ci n'incommodent pas les voisins par leurs cris ou aboiements. Ils veilleront également que leur chien dépose ses excréments ailleurs que DEVANT ou LE LONG des propriétés ou aux endroits généralement empruntés par les piétons.

#### **CHAPITRE 12 – Musique et bruit :**

Les utilisateurs d'appareils de radio, TV ou de tous autres appareils de diffusion musicale veilleront à limiter le volume du son de ces appareils de manière à ne pas incommoder le voisinage même durant la journée. Ces appareils devront être totalement inaudibles de l'extérieur des chalets après 22 heures.

### **AJOUTS AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Assemblée générale du 11 juin 2010 :**

L'assemblée décide par vote à l'unanimité à main levée d'ajouter l'article suivant « rénovation des routes » à concurrence de 10€ par conteur d'eau et par mois (= 30 € par trimestre). Si une parcelle non bâtie actuellement est ultérieurement bâtie, le propriétaire qui construit devra verser au fonds de réserve la même somme que la quote-part des autres propriétaires au moment du début de la nouvelle construction.

#### **Assemblée générale du 20 mai 2011 :**

- L'assemblée a décidé à l'unanimité à main levée d'ajouter l'article suivant : « Tout pêcheur extérieur doit être accompagné en permanence par un résident du Parc Résidentiel du Lac, et doit rejeter avec soin le poisson pêché. »
- La période au cours de laquelle l'Assemblée Générale Ordinaire doit avoir lieu a été fixée comme suit : période de 15 jours prenant cours le 2<sup>e</sup> vendredi de mai.  
Les propriétaires qui désirent insérer des points à l'ordre du jour doivent les faire parvenir au syndic par écrit trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu (loi du 2 juin 2010 – Art. 577-6 §3 Code civil).
- 

#### **Assemblée générale du 20 mai 2015 :**

##### **Recouvrement des charges communes :**

L'assemblée donne mandat au syndic en vue de saisir les loyers et charges des copropriétaires défaillants au bénéfice de la corporéité.

- L'assemblée a décidé à l'unanimité à main levée de monter le montant du jeton de présence à 25 € soit 12.5 € /heure.
- L'assemblée a décidé à l'unanimité à main levée, l'acquisition d'une tondeuse à essence. Cette tondeuse sera disponible uniquement pour le CDC afin d'entretenir la copropriété et ne pourra servir à des fins privées.
- L'assemblée a décidé qu'il était vivement conseillé à chaque occupant de se munir d'un moyen d'extinction suffisant en fonction de son logement.

#### **Assemblée générale du 23 mai 2018 :**

##### **Protection incendie :**

- La zone de secours du Hainaut, la ville de Seneffe et les pompiers préconisent que les voies d'accès doivent être dégagées. Les pompiers réclament une voie dégagée sur minimum 3 mètres de large. Les véhicules privés doivent se trouver sur les parcelles privatives et non garées le long des habitations.
- Le plan de la copropriété avec chaque parcelle numérotée doit être affiché à l'entrée pour que les ambulances, les pompiers, les fournisseurs, etc... puissent trouver facilement l'habitation le cas échéant.
- Chaque chalet doit être équipé au minimum d'un extincteur à poudre de 6kg. L'occupant devra prouver au syndic qu'il est bien en possession de celui-ci et que l'entretien est à jour.

#### **Assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2022 :**

- L'assemblée décide de faire entretenir les parties communes par un professionnel.
- L'assemblée décide d'interdire tout bateau à moteur électrique. Il est rappelé également que les personnes qui pêchent doivent être accompagnée du propriétaire.

Dernières mises à jour : 11/2022