



# LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

## QU'EST-CE QU'UN ROI ?

Il s'agit d'un acte établi pour tout immeuble ou habitat où l'on retrouve une dimension collective, ayant pour objet de définir les règles du bien vivre et de faire respecter les modalités de gestion et de décision de cet habitat.

Le législateur a laissé l'option : le règlement d'ordre intérieur n'est pas une obligation. Son utilité est laissée à l'appréciation des habitants ou des organes de représentation.

## EXTRAIT SUR LE RESPECT DE SOI-MÊME ET DES AUTRES HABITANTS

Dans un esprit de respect mutuel, chaque habitant veillera :

- à observer des règles d'hygiène personnelle convenables ;
- à veiller à l'état de propreté générale de la Maison, notamment en ce qui concerne les locaux communs ;
- à s'abstenir de produire du bruit, notamment nocturne, qui pourrait nuire à la sérénité et au confort des autres habitants. A cet égard, les appareils de radio et de télévision privés sont particulièrement concernés, cette liste n'étant pas exhaustive.
- Pour des raisons de sécurité et d'hygiène, il est interdit de fumer dans les locaux communs et recommandé de ne pas fumer dans les locaux privés.
- La détention d'animaux domestiques est, en principe, interdite, sauf cas particulier à débattre entre tous les habitants.

D'une manière générale, chaque habitant s'engage à respecter la vie privée et l'intimité de chacun., notamment en ce qui concerne ses relations extérieures, le courrier, les communications téléphoniques, etc...

## QUE CONTIENT UN ROI ?

On y trouve toute une série d'éléments communs comme :

- la procédure d'admission
- la gestion et l'entretien des espaces collectifs
- les éléments de sécurité
- les modalités financières de fonctionnement
- la composition et le fonctionnement des organes de gestion : les modalités de nomination du syndic, le rôle du président de l'assemblée, les modes de convocation de l'assemblée, la tenue et la gestion des deux fonds de roulement et de réserve, le recouvrement des charges communes et privées, l'éventuelle délégation de loyers, les conditions de location, l'aspect extérieur de l'immeuble, etc.
- la répartition des tâches
- le respect de la vie privée
- les heures de couvre-feu
- ...

Cette liste n'est pas exhaustive et tous les éléments ne doivent pas forcément y figurer. Chaque habitat devra définir le contenu collectivement.

## À QUI S'ADRESSE-T-IL ?

Le respect du règlement, lorsqu'il existe, est applicable à tous les résidents, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Il n'est pas limitatif. Tous sont tenus à se conformer, en général, pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, aux usages établis dans les résidences bien tenues et suivant l'acte de base de l'immeuble.

A défaut de transcription, et pour assurer l'opposabilité de ce règlement vis-à-vis des occupants, les dispositions doivent avoir été communiquées par le concédant (vendeur ou bailleur) ou, à défaut, par lettre recommandée adressée par le syndic au candidat acquéreur ou locataire, le concédant étant responsable de tout retard de communication.

## EXTRAIT SUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Avant leur mise à la disposition des habitants, les logements individuels feront l'objet d'un état des lieux signé contradictoirement par l'habitant et le Président du C.A. ou son représentant. L'habitant s'engage à entretenir (ou à faire entretenir) régulièrement son logement en « bon père de famille » et à le remettre en son pristin état lors de son départ. Une délégation du Conseil d'Administration pourra par ailleurs procéder à tout moment à une visite des lieux en vue d'en évaluer l'état. Les réparations aux appareils électro-ménagers défectueux, après leur période garantie, sont à charge de l'habitant

## EXTRAIT SUR LES ASPECTS SÉCURITÉ

### a) Incendie :

Conformément à la réglementation en matière de sécurité incendie, un plan d'évacuation est affiché dans chaque logement privatif. Une alarme incendie est installée dans la Maison. Des extincteurs sont placés à différents endroits clairement signalés. Des exercices d'évacuation seront régulièrement organisés.

### b) Vol :

Les habitants veilleront à empêcher toute intrusion de personnes inconnues. A cet effet, chacun veillera à mettre en lieu sûr ses clés personnelles et les clés d'accès à la Maison. Les portes extérieures seront en permanence fermées à clé. La barrière donnant accès au parc sera en tout état de cause fermée à l'heure définie par les habitants. Un roulement pour l'accomplissement de cette tâche pourra être organisé entre les habitants.

## FAUT-IL ACTER LE ROI AUPRÈS D'UN NOTAIRE ?

Le règlement d'ordre intérieur peut être réalisé par acte sous seing privé ou acté auprès d'un notaire. Généralement, le règlement d'ordre intérieur est réalisé par acte sous seing privé.

Les actes sous seing privé sont des actes juridiques rédigés par les parties à l'acte ou par un tiers dès que celui-ci n'agit pas en tant qu'officier public (exemple : un notaire qui rédige un acte).

Au contraire des actes authentiques, les actes sous seing privé ne sont soumis à aucun formalisme sauf la signature. Il ne doit donc pas être transcrit à la conservation des hypothèques comme l'acte de base et le règlement de copropriété.