

## Article 6. PROPRIÉTÉ DE L'IMMÉUBLE

### Il est interdit :

1. de fumer dans les parties communes (halls, couloirs, ascenseurs, escaliers) ;
2. d'exécuter tout travail privatif dans les parties communes de l'immeuble ;
3. de battre les tapis ou de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres ;
4. de jeter quoi que ce soit par les terrasses, notamment de la nourriture, mégots, etc... ;
5. de déposer des produits dangereux, incommodes ou insalubres dans les parties communes que communes de l'immeuble ;
6. de déverser dans les éviers ou wc des huiles ou graisses de friture ; laissez les refroidir et déposez les dans les poubelles (les huiles dans des bouteilles) ;
7. d'introduire des cheveux ou des poils de chiens dans les crêpines d'écoulement des eaux ;
8. de descendre des sacs contenant des liquides.
9. de nourrir les pigeons et de les laisser nichier sur les terrasses.

Si l'exécution de travaux privatifs, à l'intérieur des appartements, a comme conséquence la salissure des parties communes (paliers, ascenseurs, escaliers, couloirs, cour) il y a lieu de nettoyer ces parties communes quotidiennement pendant toute la durée des travaux, faute de quoi le nettoyage sera effectué aux frais de la personne, qui aura ordonné les travaux.

« Bruxelles Propreté » enlève gratuitement tous les 6 mois, sur simple appel téléphonique au n° 0800 981 81, les objets encombrants à concurrence de 2 m<sup>3</sup>. Un enlèvement intermédiaire payant est toujours possible. Le concierge indiquera l'endroit où les encombrants pourront être entreposés, en attendant leur enlèvement.

## Article 7. ASPECT DE L'IMMÉUBLE

Il est de respecter l'aspect soigné de l'immeuble il convient d'observer les règles énoncées ci-après :

1. Utilisez les poignées des portes d'entrées, afin d'éviter des traces de doigts sur les vitres. Ces traces donnent un aspect négligé et il est impossible, pour les concierges de les essuyer continuellement.
2. Des paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.
3. Les noms sur les tableaux de sonnettes, les boîtes aux lettres et dans les ascenseurs ne peuvent être mentionnés que sur des plaquettes commandées auprès des concierges.
4. Les terrasses doivent être occupées décentement.
5. Ni vêtements, linge, draps ou couvertures ne peuvent être déposés sur les garde-corps des terrasses.
6. Les terrasses ne peuvent être fermées au moyen de draps.
7. Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les vitres fêlées ou cassées.
8. Toutes les parties communes et en particulier les entrées doivent être en tout temps libres de tout objet.
9. L'annonce des ventes ou des locations se fera uniquement par affichage à l'intérieur, sur les portes d'entrées.
10. Les boisseries extérieures, portes de garages, châssis de fenêtres et volets doivent être entretenues pour éviter des surfaces de peintures écaillées.
11. Les antennes paraboliques ou autres sont autorisées à l'intérieur des terrasses à condition de ne pas dépasser le garde-corps de celles-ci.

En règle générale il y a obligation de standardisation pour tout ce qui est visible de l'extérieur de l'immeuble, même s'il s'agit de biens privatifs.

## Article 8. BRUIT

Le problème du bruit est toujours très délicat. En effet il est difficile de savoir quand un bruit devient excessif.

Disons qu'il devient excessif à partir du moment où il devient audible chez quelqu'un d'autre. Toutefois en évitant les sources de bruit les plus courantes on réduit de façon importante leurs inconvénients.

Veuillez respecter ce qui suit :

1. ne claquez pas les portes ;
  2. réduisez la puissance de votre récepteur TV, radio, lecteur CD, etc... ;
  3. évitez de prendre des bains et ou des douches après 22h ;
  4. évitez de conserver des chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements ;
  5. garnissez les pieds des meubles que vous déplacez souvent de patins en feutre ;
  6. faites jouer les jeunes enfants sur un revêtement absorbant au maximum les chutes d'objets, vêtements bruyants etc... ;
  7. l'utilisation de vélos, patins à roulettes, skateboard, roller skate, etc... sont interdits dans toutes les parties communes ;
  8. respectez le repos de tous en ne faisant pas fonctionner les machines à laver, essoreuses, etc... entre 22h et 7h.
- With a peu de bonne volonté et un minimum de respect d'autrui il sera possible de vivre en communauté en toute quiétude et d'éviter ainsi discorde et litiges.
- Il est à remarquer que non seulement le tapage nocturne (entre 22h et 6h) est réprimé par la loi, mais également le tapage diurne sur base du règlement de la police communale.

## Article 5. EMPLOI DES POUBELLES

Conformément à l'ordonnance de Bruxelles-Capitale l'usage des vide-poubelles est interdit. Ils ont été scellés et leur usage, ainsi que celui de la gaine commune est formellement interdit. En cas d'infraction, seront portés en compte au propriétaire :

- a) les frais de réparation et nouvelle fermeture du portillon et/ou de la gaine commune
- b) le coût du nettoyage, de la désinsectisation et du traitement antibactérien de la gaine commune

Le tri sélectif des ordures est d'application dans l'immeuble

Les conteneurs se trouvent dans les couloirs des caves.

Veuillez déposer :

- le plastique dans les conteneurs bleus ; (écraser les bouteilles en plastique permet de diminuer le nombre de conteneurs)
- le verre dans les conteneurs verts ;
- le papier et le carton dans les conteneurs jaunes, (les cartons doivent être réduits afin de pouvoir être introduits dans les conteneurs) ;
- le reste des déchets ménagers dans les conteneurs gris.

Il est strictement interdit :

- de jeter des mégots allumés dans les poubelles ;
- d'y verser des liquides, de la litière pour animaux sans que celle-ci ne soit emballée.

En respectant les prescriptions qui précèdent on évite :

- les incendies ;
- la poussière et les odeurs désagréables dans les couloirs des caves ;
- la prolifération d'insectes.

Pour l'enlèvement des objets encombrants voir « Art.6 Propreté de l'immeuble »

#### Article 4. DEMENAGEMENTS – EMMENAGEMENTS

Les déménagements ou emménagements sont interdits les dimanches et jours fériés.

Ceux-ci devront être annoncés par le propriétaire au concierge 8 jours à l'avance.

Seront communiqués :

- a) la date et l'heure ;
- b) l'identité de la personne qui occupera le bien ;
- c) le nom de l'entreprise de déménagement.

Lors de tout déménagement ou emménagement une indemnité forfaitaire de 50 € sera due par le propriétaire, montant que celui-ci pourra éventuellement récupérer auprès de son locataire. Cette indemnité forfaitaire et l'éventuelle majoration, définie ci-après, seront versées dans la quinzaine au compte 068-2197035-12 ouvert au nom de « Résidence Léo I »

Les déménagements ou emménagements ne peuvent se faire que par l'extérieur et ce au moyen d'un dispositif de levage adéquat. Un déménagement ou emménagement par ascenseur intérieur est donc formellement interdit. En cas d'infraction l'indemnité forfaitaire de déménagement ou emménagement sera majorée de 25 €.

Toutes dégradations commises aux parties communes au cours du déménagement ou emménagement seront supportées par celui qui les aura ordonnées et ce sur simple demande du Syndic sur base de la facture justificative des frais occasionnés.

Le nouvel ou ancien occupant veillera à la propreté de l'immeuble après le déménagement ou l'emménagement.

#### Article 9. ANIMAUX DOMESTIQUES

Les occupants ne pourront posséder dans leur appartement que des chiens, chats et oiseaux , à l'exception des perroquets. Ces animaux ne sont admis qu'à titre de tolérance.

Ceux qui devenaient une cause de trouble dans l'immeuble, l'Assemblée Générale pourrait décider à la majorité de refuser la tolérance accordée au propriétaire de cet animal. Cette compétence est déléguée au Syndic si la date de la prochaine Assemblée Générale se situait au-delà d'un mois.

Il est interdit :

- de laisser les chiens bruyants seuls dans les appartements ;
- pour des raisons d'hygiène évidentes, de laisser les chiens faire leurs besoins dans la cour et ou sur les terrasses.

Toute salissure, occasionnée par un chien dans les parties communes de l'immeuble, devra être immédiatement nettoyée par la personne qui en a la garde.

## Article 10. COUR DES GARAGES

Pour des raisons de sécurité il est strictement interdit aux véhicules de stationner dans la cour des garages. Outre le fait que la cour est communautaire et ne peut pas être considérée comme un lieu de parking, cette situation gêne la circulation des autres véhicules dans la cour, ainsi que l'accès aux garages.

Le stationnement dans la cour est uniquement autorisé :

- pour le lavage des véhicules;
- pour le chargement et le déchargement des véhicules;
- pendant au maximum une heure hors de la présence du conducteur;
- aux véhicules des corps de métier occupés dans l'immeuble.

En cas d'infraction la procédure suivante sera appliquée :

- le concierge attirera l'attention du propriétaire du véhicule sur l'infraction;
- si aucun suivi n'est donné à cet avertissement, après constat de l'infraction par un membre du conseil de gérance, un avertissement écrit sera envoyé au propriétaire du garage avec copie le cas échéant au locataire du garage;
- si les faits persistent après 15 jours une mise en demeure recommandée sera adressée au propriétaire du garage et une indemnité de 50 € par semaine, prenant cours à la date du premier avertissement écrit, lui sera portée en compte à titre de charges privatives.

L'utilisation de l'eau sur la cour est uniquement prévue pour le lavage des voitures des occupants.

Pour des raisons de sécurité, il est interdit de jouer et de rouler à vélo dans la cour des garages.

Il est strictement interdit de verser dans les égouts, stérifut et autres évacuations d'eau, des huiles et produits susceptibles de les boucher et de les endommager.

## Article 3. EMPLOI DES ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :

1. L'ascenseur doit être utilisé selon les directives qui y ont été apposées par la firme installatrice.
2. L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.
3. L'usage de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
4. L'occupant qui constate un dysfonctionnement d'un des ascenseurs est prié d'en aviser d'urgence le concierge ou le Syndic.
5. Les portes d'ascenseurs ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
6. L'emploi de l'ascenseur pour les déplacements est formellement interdit.
7. Transport d'objets avec les ascenseurs :
  - a) le transport de menus objets peut se faire par les ascenseurs en prenant les précautions d'usage et sans appuyer un quelconque objet contre les parois;
  - b) pour le transport d'objets encombrants, tels que machines à laver, frigos, meubles, etc... (cette liste n'est pas exhaustive) il devra impérativement être fait appel au concierge pour l'installation de protections ;
  - c) Le transport de ces objets se fera, toujours, sous la responsabilité de l'occupant pour lequel il est effectué et en cas de dégradation celui-ci supportera les frais de remise en état de la cabine.

## Article 1. ACCES A L'IMMEUBLE

1. Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès à l'immeuble soient toujours soigneusement fermées et plus spécialement à clé après 22h.
2. L'accès à l'immeuble est interdit aux démarcheurs.
3. L'accès à l'immeuble ne peut être donné qu'aux personnes préalablement reconnues et identifiées.

## Article 11. VÉLOS - VOITURES D'ENFANTS

1. Ceux-ci ne peuvent être remisés que dans les endroits prévus ou dans les caves et garages individuels. Ils ne seront pas tolérés dans les halls, couloirs ou autres parties communes.
2. L'accès à chaque vélo sera obligatoirement pendu à un crochet prévu à cet effet.
3. Il est interdit de monter à l'étage avec un vélo, que ce soit par l'escalier ou par l'ascenseur, afin d'éviter des dégradations.

## Article 2. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Les occupants devront toujours habiter l'immeuble décentement et en jouir en « bon père de famille »

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de leurs visiteurs ou fournisseurs.

Les appartements ne pourront servir que d'habitation et ceci dans le respect des règles de bonnes vie et mœurs.

En dehors des commerces existants seules les professions libérales peuvent être exercées dans l'immeuble à condition de ne pas nuire à la tranquillité de celui-ci.

Les propriétaires sont responsables des faits des locataires qu'ils ont choisis pour occuper leurs biens.

## Article 12. MOTOS - SCOOTERS - VÉLOMOTEURS

Ceux-ci ne peuvent être remisés qu'à l'endroit spécialement prévu dans la partie couverte de l'aire des garages.

Ils devront être placés le long des murs en veillant à ne pas gêner les voitures entrant et sortant des garages.

## Article 13 REMPLACEMENT DE RADIATEURS

Tout changement de radiateur doit être signalé au préfable au Syndic.  
La société chargée de relever les calorimètres placera un calorimètre adéquat dans les 8 jours suivant ce changement.

En cas de placement de radiateurs supplémentaires, ou de remplacement de radiateurs existants par d'autres ayant une puissance calorifique différente. Il y a lieu d'en prévenir le syndic et la société de relevé, en vue de remplacer les calorimètres.

Tout manquement aux règles précitées sera considéré comme fraude, le préjudice subit par la copropriété sera évalué par le Syndic et mis à charge du propriétaire, ainsi qu'une pénalité de 75 € par appareil litigieux.

## Article 14. CONCIERGES

Le concierge est au service de la communauté des copropriétaires.

Il est chargé de la surveillance de l'immeuble et de faire respecter le Règlement d'Ordre Intérieur.

Il ne peut pas exécuter des travaux d'ordre privatif.

Seuls le Syndic et le conseil de gérance sont habilités pour donner des instructions au concierge.

Les plaintes éventuelles doivent être adressées au Syndic.

## Article 15 MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (R.O.I.)

Le Règlement d'Ordre Intérieur peut être uniquement modifié par l'Assemblée Générale se prononçant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic mettra à jour sans délai, le Règlement d'Ordre Intérieur en fonction des décisions prises par l'Assemblée Générale et en remettra un exemplaire à tous les copropriétaires.

Tout copropriétaire est tenu, sous peine de voir sa responsabilité personnelle engagée, de communiquer à son locataire les modifications apportées au Règlement d'Ordre Intérieur.

## PREAMBULE

Si en principe chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles dont vous trouverez ci-dessous l'exposé

Le présent règlement (R.O.I.) adopté par l'Assemblée Générale du 24 mai 2005 entrera immédiatement en application.

Néanmoins les dispositions de l'acte de base non reprises dans le présent règlement restent d'application.

Par le fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit, l'intéressé s'engage à respecter les obligations qui résultent du présent règlement ainsi que les décisions prises par les Assemblées Générales des copropriétaires.

Il appartient aux propriétaires qui mettent leur bien en location de remettre à leur locataire un exemplaire du règlement d'ordre intérieur, lequel fera partie intégrante du contrat de bail et de conserver soigneusement l'avis de réception.

## Table des Matières

Préambule	3
Art. 1 Accès à l'immeuble	4
Art. 2 Occupation des appartements	4
Art. 3 Emploi des ascenseurs	5
Art. 4 Déménagements - Emménagements	6
Art. 5 Emploi des poubelles	7
Art. 6 Propriété de l'immeuble	8
Art. 7 Aspect de l'immeuble	9
Art. 8 Bruit	10
Art. 9 Animaux domestiques	11
Art. 10 Cour des garages	12
Art. 11 Vélos - Voitures d'enfants	13
Art. 12 Motos - Scooters - Vélorouteurs	13
Art. 13 Remplacement de radiateurs	13
Art. 14 Concierges	14
Art. 15 Modifications au Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I)	14
Gérance de l'immeuble	15
Accusé de réception du Règlement d'Ordre Intérieur	16

## GERANCE DE L'IMMEUBLE

### SYNDIC

B.E.G.T. Avenue Charles Quint 515 1082 Bruxelles  
Tél : 02/465 38 85  
Fax : 02/465 67 40

Une réunion du conseil de gérance se tient chaque 4<sup>e</sup> jeudi du mois à 18 h., excepté durant les vacances et périodes de fêtes.

### CONCIERGES

Mr DE BOELPAEP entrée n° 11

RESIDENCE LEO I

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ACCUSE DE RECEPTION

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE « LEO I »  
Boulevard Léopold III 11, 13, 15, 15<sup>A</sup> – Rue Henri Chomé , 76  
1030 SCHAERBEEK

Le soussigné .....

locataire de l'appartement .....

reconnaît avoir pris connaissance et reçu copie du Règlement d'Ordre Intérieur en vigueur à la

Résidence Léo I

Il s'oblige à respecter ce règlement ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR  
(R.O.I.)

Fait en double exemplaire à ..... le .....

Signature