

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. Définition

Il est, en outre, arrêté à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2. Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3. Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes : 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication; 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4. Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord intervient, 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 du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

SECTION I. GENERALITES

Article 5. Obligations de bienséance

- Tous les occupants de l'immeuble, tant locataires que propriétaires, seront tenus au respect du règlement d'ordre intérieur.
- Les copropriétaires, les occupants et autres ayants-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'ensemble de l'immeuble ne soient à aucun

moment troublés par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et visiteurs le cas échéant.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire, aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins. Ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu aux présentes, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

-En cas de travaux importants, ayez l'amabilité de prévenir le voisinage et le syndic.

Article 6. Transmission des obligations

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété et du présent règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés. Le propriétaire est donc tenu de remettre, contre décharge, une copie du règlement d'ordre intérieur au locataire, qui par sa signature, reconnaît en avoir pris connaissance. Une copie du reçu est transmise au syndic, ainsi que les coordonnées du locataire.

Article 7. Garnis

Il ne pourra être loué de chambre ou d'appartement en garni.

Article 8. Assurances

-L'immeuble est couvert par les garanties de base d'une assurance habitation collective. Une copie de la police collective peut être obtenue sur simple demande auprès du syndic. En cas de sinistre, si la responsabilité de l'occupant est établie, la franchise légale minimum sera d'application et restera à sa charge.

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance contenu et une assurance RC vie privée (assurance familiale) suffisante pour couvrir les risques.

-Les locataires sont tenus de s'assurer contre les risques locatifs et de communiquer dans le mois au syndic le nom de la compagnie d'assurance avec laquelle ils ont passé le contrat ainsi que le numéro de la police. Le syndic est autorisé à s'informer auprès de la compagnie d'assurances. Le propriétaire est responsable du respect de ces prescriptions.

Article 9. Divers

Les copropriétaires, leurs ayants-droit et les locataires devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

SECTION II. ENTRETIEN

Article 10. Ensemble à obtenir

-Les travaux d'entretien aux façades, tant arrières, que devant et de côté, aux garde-corps et ciels de terrasse devront être faits par un même artisan et en une seule fois, aux époques fixées par un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Ces travaux constituent des charges communes générales.

-Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble (châssis et portes des garages), ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utiles, de manière que la résidence conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

Article 11. Ramonage

-Les cheminées communes seront ramonées à frais communs par les soins du syndic, une fois l'an.

-Les cheminées des feux ouverts, si utilisées seront ramonées, une fois l'an aux frais du propriétaire.

SECTION III. ASPECT

Article 12. Fenêtres - Terrasses

-Les copropriétaires et les locataires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets disgracieux à l'exception de fleurs, fauteuils de jardin, tables de jardin et parasols.

-Les paravents de toutes sortes (bambous, joncs, treillis, etc.) sont interdits aux terrasses.

-Les fenêtres seront garnies de rideaux aux plis verticaux et de teinte allant du blanc à l'écrù.

-Il est interdit de sécher du linge aux fenêtres ; cette opération ne peut s'effectuer que sur les terrasses arrière et latérales.

Article 13. Antennes

Tout type d'antenne (paraboles et autres) est interdit sur les façades (avant, latérales et arrières), sur les terrasses et leur balustrade ainsi que sur ou dans les parties communes. (règlement communal).

Article 14. Installation de tentes solaires ou de protections solaires verticales extérieures

Le demandeur doit obtenir l'autorisation du syndic. Les tentes solaires doivent être de couleur orange, les protections solaires verticales extérieures doivent être de teinte neutre et claire. Faute de quoi, elles devront être enlevées aux frais du copropriétaire ou du locataire. Le copropriétaire est seul responsable (dégâts de tout ordre, accidents, etc.). Le copropriétaire s'engage à enlever les tentes et /ou les protections solaires, à ses frais, lorsque des travaux doivent être effectués à la façade.

Article 15. Publicité – Plaques – Affiches

-Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes, sur les murs extérieurs de la résidence, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs. Seul est autorisé aux fenêtres de l'appartement concerné, l'apposition d'affiches ou de panneaux d'une agence immobilière annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble même. Une affiche de dimension standard est également autorisée sur la fenêtre des locaux vélos au rez-de-chaussée.

Article 16. Plaquettes nominatives

Les plaquettes des sonnettes extérieures, des boîtes aux lettres et des ascenseurs doivent être commandées par l'intermédiaire du (de la) concierge.

La somme due sera portée en compte au copropriétaire intéressé.

Les cartes de visite, Dymo's ou autres plaquettes non conformes sont interdits.

SECTION IV. ORDRE INTERIEUR

Article 17.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives et malodorantes.

Article 18. Nuisances sonores

Pensez à la tranquillité dans l'immeuble et en particulier entre 22h et 8h.

- La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.
- Le son de la radio, de la télévision et autres sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins.
- Les instruments de musique devront être utilisés de manière à ne pas incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Article 19. Sécurité

Veillez soigneusement à la bonne fermeture des portes de l'immeuble tant à l'avant qu'à l'arrière, même pendant la journée.

N'actionnez jamais l'ouvre-porte depuis votre appartement si vous n'avez pas identifié clairement le visiteur.

Ne laissez jamais entrer un inconnu.

Article 20. Vestibules – Escaliers ...

- Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et couloirs, devront toujours être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra en conséquence jamais y être rien accroché, ni déposé.
- Il ne pourra être fait dans les halls d'entrée, les couloirs ou sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, ...
- Il est interdit de fumer dans les parties communes.

Article 21. Cour des garages - Parkings

- Les aires de roulage (rampe d'accès, cour des garages, allée devant l'immeuble) doivent être dégagées en tout temps.
- Les parkings de l'immeuble sont accessibles aux voitures de tous les occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs. Ils sont interdits aux caravanes, remorques et camions.
- Le lavage des voitures des occupants de l'immeuble est autorisé dans la cour basse étant entendu que la circulation n'y soit pas entravée.

Article 22. Terrasses

- Il est interdit de déposer sur les terrasses des matières qui peuvent répandre des odeurs.
- Tout dépôt d'objets quelconques sur les garde-corps des terrasses, à savoir : pots de fleurs, casseroles, seaux, ... est strictement défendu car pouvant provoquer des accidents graves au niveau des terrasses des étages inférieurs et du rez-de-chaussée ou de la cour des garages. Il va de soi qu'il s'agit de n'importe quel objet et que la liste de ceux cités ci-dessus, n'est qu'exemplative et non limitative.
- les barbecues au charbon de bois sont interdits sur les terrasses.

- Le battage des tapis ne sera toléré que sur les terrasses et non au-dessus de leur garde-corps.
- Les occupants devront veiller, lors du nettoyage de leur terrasse ou lors de l'arrosage des plantes, à ne pas laisser tomber d'eau qui puisse rejoindre sur les étages inférieurs.

Article 23. Aéras

Les aéras ne peuvent en aucun cas être utilisés pour le raccordement de séchoirs à linge électriques à évaporation ou autres appareils dégageant de la vapeur. Faute de quoi, en cas de problèmes d'humidité tous les frais relatifs à la réparation des dégâts seraient portés en compte au contrevenant.

Article 24. Toiture et locaux techniques

L'accès au toit et aux locaux techniques est strictement interdit aux occupants non-accrédités. La copropriété décline toute responsabilité en cas d'accident.

Article 25. Gestion des déchets

Le tri sélectif est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2010. Respectez les conteneurs mis à votre disposition dans ce but.

Conteneurs gris : ordures ménagères emballées dans des sacs fermés.

Conteneurs jaunes : papiers et cartons propres et aplatis

Conteneurs bleus : bouteilles et flacons en plastique, tetra-pack, boîtes de conserve

Conteneurs verts : bouteilles, pots en verre (pas de bouchons, couvercles, capsules)

Les verres et les plastiques doivent être rincés.

Les sacs plastiques non recyclables, les barquettes de beurre, de viande, etc. doivent être jetés dans les conteneurs gris.

En général, se conformer aux prescriptions de « Bruxelles-Propreté »

Article 26. Encombrants

Les objets encombrants, non emportés par les services de voirie ordinaires, ne peuvent être abandonnés dans les parties communes. A déposer à la déchetterie ou faire appel à Bruxelles-Propreté ou au service Seniors de la commune de Schaerbeek. En attendant le passage d'un de ces services, voir avec la concierge où vous pouvez déposer vos encombrants.

Article 27. Jeux d'enfants

Les jeux d'enfants sont interdits dans les communs (halls d'entrée, couloirs, escaliers, cour des garages, rampes d'accès et pelouses). Il appartient aux parents de surveiller leurs enfants et de leur faire respecter le présent règlement. Les parents sont donc tenus pour responsables du comportement de leurs enfants et tenus de payer la réparation de toute détérioration causée par ceux-ci.

Le (la) concierge est chargé(e) de rapporter les constats du non-respect du présent règlement.

Article 28. Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir que des animaux domestiques pour autant qu'ils n'incommodent pas le voisinage.

Les NAC (nouveaux animaux de compagnie) et chiens réputés dangereux sont interdits.

S'il était avéré que les animaux étaient cause de saleté dans les parties communes ou d'odeurs incommodantes aux terrasses et fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur départ. Leurs propriétaires seront toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient pu causer. Les animaux, lors de leur passage dans les communs (ascenseurs, corridors, halls, etc.) de même que dans toutes les dépendances et les abords, tels trottoirs et chemins seront toujours accompagnés et tenus à la laisse par la personne qui les accompagne. Il est interdit de promener les chiens sur les pelouses, parterres et jardins de la copropriété. Les propriétaires sont civilement responsables de tous dommages que les animaux pourraient provoquer.

Il est interdit par le règlement communal de nourrir les pigeons, les renards, ...

Article 29. Ascenseurs

-Les ascenseurs sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs et fournisseurs. Ils sont interdits aux enfants de moins de 12 ans, non accompagnés. L'usage des ascenseurs est réglé par la prudence et la discrétion. Le nombre de personnes, la charge maximum sont affichés dans les cabines. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants et des fournisseurs et visiteurs à cet égard.

-Il est interdit de fumer dans les ascenseurs.

Article 30. Relevé compteurs de chaleur

Le relevé des compteurs de chaleur s'effectue fin mai ou début du mois de juin de chaque année. Les occupants ne devront donner accès à leur appartement qu'à la demande expresse de la société qui s'occupe des relevés.

Article 31. Chauffage - Travaux privatifs

L'enlèvement ou le changement de radiateur(s) dans les appartements est autorisé pour autant que le syndic et la société Ista en soient avisés par écrit.

Chaque année, le chauffage sera coupé du 1^{er} juin au 30 septembre sans toutefois vider l'installation.

Les travaux privatifs tels que le remplacement de vannes, le remplacement ou l'enlèvement de radiateurs dans les appartements sont autorisés pendant cette période.

Le syndic doit en être avisé pour le 30 avril au plus tard afin que le chauffagiste puisse vider uniquement les colonnes d'eau concernées.

Dans le cas où des travaux privatifs seraient réalisés en-dehors de cette période, le coût de la vidange est à charge du copropriétaire.

Article 32. Emménagements – Déménagements

-Tout déménagement ou emménagement de pièces de mobilier lourd ou volumineux doit se faire par un élévateur. Dans les limites du raisonnable, les autres pièces peuvent être transportées par les cages d'escaliers. Les ascenseurs ne peuvent être utilisés que pour le transport d'objets peu encombrants, dans les limites de poids indiquées dans les cabines, et à la condition expresse qu'après chaque voyage, l'ascenseur soit remis à la disposition des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts aux parties communes consécutifs aux déménagements ou emménagements sont à la charge du propriétaire de l'appartement que l'on quitte ou que l'on s'apprête à occuper. Toute infraction constatée par le (la) concierge ou le syndic donnera lieu au paiement d'une indemnité. En principe, il incombe aux copropriétaires de signaler au syndic, par écrit, les dégradations existantes antérieurement

au passage des déménageurs, aux locaux et accessoires communs. Faute de se conformer à cette obligation, ils pourront être rendus responsables de la situation constatée par le syndic après le passage des déménageurs.

- Tout emménagement ou déménagement donnera lieu à la perception, au profit de la copropriété, d'un droit d'entrée ou de sortie de 75 €. La somme due sera portée d'office en compte au copropriétaire intéressé.
- Tout déménagement ou emménagement dans l'immeuble doit être signalé au moins 3 jours à l'avance, au (à la) concierge et au syndic et à la diligence du propriétaire ou de son mandataire. Toute infraction à cette règle entraînera d'office la perception d'un double droit d'entrée ou de sortie. Le prélèvement de cette somme sera opéré sur le compte du copropriétaire concerné à la diligence du syndic.

SECTION V. DESTINATION DES LOCAUX

Article 33.

Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce ou profession d'une nature quelconque et les lieux ne pourront être affectés qu'exclusivement à l'usage d'habitation privée.

Article 34. Vélos et voitures d'enfants

Ils doivent être placés dans le local réservé à cet effet :

- Un local pour les vélos se situe à l'arrière du bâtiment au niveau du n° 60
- Un local pour les landaus, poussettes et petits vélos d'enfants existe dans chaque entrée

SECTION VI. CONCIERGE

Article 35. Définition

Un (une) concierge est attaché(e) au service commun des occupants. Il (elle) peut être une personne seule ou habiter avec sa famille.

Article 36.

Les nettoyages et surveillances divers à exécuter par le (la) concierge seront faits avec régularité et soin. Ils seront réglés par le syndic auquel les occupants de l'immeuble doivent en principe recourir pour toutes communications à faire au (à la) concierge ou le (la) concernant.

Article 37. Chauffage

Le (la) concierge surveille le fonctionnement du chauffage.

Article 38. Appareillages divers

Le (la) concierge est réputé(e) avoir une connaissance suffisante des appareils dont il (elle) a la surveillance et l'entretien normal pour assurer un fonctionnement correct et sans accidents graves dus à son fait. D'autre part, il (elle) ne peut intervenir pour une somme supérieure à un montant déterminé en assemblée générale, dans les frais occasionnés par un accident, même si sa responsabilité est établie. Le syndic fixe lui-même les modalités exactes de surveillance, entretien et service du (de la) concierge en vue d'assurer un travail bien organisé et qui satisfasse pleinement les copropriétaires.

Article 39.

Dans des circonstances exceptionnelles, le syndic peut demander au (à la) concierge des prestations extraordinaires, à titre provisoire, non prévus au présent contrat. Il sera jugé si ces prestations motivent l'octroi d'une indemnité.

Article 40. Rétributions

Les prestations diverses du (de la) concierge sont rétribuées de la manière à déterminer par l'assemblée des copropriétaires. Les avantages peuvent être modifiés par décision de cette assemblée. En principe, la rétribution comprend :

- 1° un traitement fixé d'un import déterminé par l'assemblée générale ;
- 2° le logement gratuit ;
- 3° le chauffage central gratuit ;
- 4° l'eau froide gratuite ;
- 5° les produits et le matériel d'entretien ;
- 6° des indemnités exceptionnelles pour tous travaux supplémentaires.

Le concierge ne peut effectuer de travaux particuliers pour le compte des copropriétaires que de l'accord préalable formel et écrit du syndic.

Article 41. Autorité dont il dépend

Le (la) concierge peut tenir compte d'une remarque ou suggestion à lui (elle) exprimée par un habitant de l'immeuble. Cette intervention n'a cependant qu'une valeur consultative.

Toute indication formelle doit passer par le syndic et le (la) concierge ne prendra d'ordre que de celui-ci. Inversement, c'est au syndic que le (la) concierge s'adressera pour toutes observations, plaintes ou requêtes destinées à l'assemblée des copropriétaires.