

Règlement d'Ordre Intérieur de la Résidence « LUXOR » Av du Château, 66 à 1081 Bruxelles.
--

INTRODUCTION :

- 1. Champ d'application**
- 2. Destinations des appartements**
- 3. Accès à l'immeuble**
- 4. Sécurité des occupants**
- 5. Instruction en cas d'incendie**
- 6. Aspect de l'immeuble**
- 7. Moralité**
- 8. Propreté de l'immeuble**
- 9. Tranquillité**
- 10. Terrasses et façades**
- 11. Ascenseurs**
- 12. Parties communes**
- 13. Accès des parties privatives – absence de l'occupant**
- 14. Emménagements – déménagements – Livraisons diverses**
- 15. Poubelle, papier, verre**
- 16. Garages**
- 17. Jeux d'enfants**
- 18. Vélos, voitures d'enfants et véhicule pour handicapés**
- 19. Sanitaires**
- 20. Animaux**
- 21. Toiture**
- 22. Antennes**
- 23. Appareils électriques**
- 24. Assurances**
- 25. Publicités**
- 26. Modifications aux appartements**
- 27. Sanctions pour inobservance du Règlement**
- 28. Litiges**
- 29. Cas non prévus**

1. CHAMP D'APPLICATION

Propriétaires

Par le seul fait d'être propriétaire, ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et obligations consignés dans le Règlement d'Ordre Intérieure et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droits actuels et futurs. Le présent Règlement lie tous les propriétaires actuels et futurs.

Locataires

Le Règlement d'Ordre Intérieur fait partie intégrante de tout bail de location et/ou de tout contrat de propriété relatif aux biens de la Copropriété « LUXOR ». Les locations et baux accordés par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble « **en Bon Père de Famille** » et de se conformer aux prescriptions du Règlement d'Ordre Intérieur dont ils auront reçu copie par le propriétaire. En cas d'infraction dûment constatée, les baux sont passibles de résiliation.

Valves

La valve située dans le hall du rez-de-chaussée mentionne les coordonnées des divers corps de métier, auxquels la Copropriété fait généralement appel pour des problèmes survenant aux installations communes, ainsi que des avis du Syndic.

2. DESTINATIONS DES APPARTEMENTS

Les appartements ne peuvent être affectés qu'à l'usage d'habitations privées, il ne pourra donc y être exercé aucun commerce ou profession qui est de nature à gêner les autres occupants.

3. ACCES A L'IMMEUBLE

- a) Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées.
- b) L'accès à l'immeuble est interdit aux mendiants, colporteurs et démarcheurs, même à ceux qui se présentent pour œuvres philanthropiques.
- c) La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant. Il ne faut toutefois jamais actionner l'ouvre-porte qu'après avoir reconnu avec certitude son interlocuteur au parlophone.
- d) Une attention particulière est demandée pour que des personnes étrangères ne profitent pas de vos entrées et sorties pour s'introduire dans l'immeuble.
- e) Les portes doivent être fermées à clé entre 22.00 heures et 07.00 heures.
- f) Veillez à ce que ces règles soient observées par vos visiteurs et fournisseurs.
- g) Ne confier vos clés qu'à des personnes de confiance.
- h) En cas de perte ou de vol des clés, prévenir la gérance par écrit en précisant les circonstances de cette perte. La clé d'accès est protégée et ne peut être copiée que par l'intermédiaire du Syndic.

Un peu de vigilance de la part de chacun évitera les cambriolages et le vandalisme.

4. SECURITE DES OCCUPANTS

- a) Il est interdit de fumer dans les escaliers, sous-sol et ascenseur.
- b) Il ne peut être établi dans l'immeuble (y compris les garages) aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes, ou produits inflammables (bombonnes de butane ou propane, barbecue sur les terrasses, ...).

5. INSTRUCTION EN CAS D'INCENDIE

En cas d'incendie survenant dans un appartement, prévenir immédiatement le service des pompiers. Ne jamais utiliser les ascenseurs mais, en cas de nécessité, les escaliers.

Si l'incendie survient dans un autre appartement, après avoir prévenu les pompiers, il vaut mieux rester dans son appartement, porte palière fermée, et attendre les instructions de secours.

6. ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect de l'immeuble, il convient de respecter les points suivants :

- a) Les plaquettes nominatives aux sonneries, boîte aux lettres, ascenseur, seront du modèle prévu par l'Assemblée Générale et fournies au prix coûtant par le Syndic. Un formulaire type se trouve à la disposition chez le Syndic. Dès réception des plaquettes, elles seront placées par les intéressés.
- b) Chaque occupant veillera à l'entretien de ses vitres et châssis.
- c) Ne placer ni poubelles, ni antennes paraboliques, ni antennes CB sur les terrasses.
- d) L'aspect de l'immeuble, même en ce qui concerne les parties privatives, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale, chacun doit contribuer à conserver à l'immeuble son caractère résidentiel.

7. MORALITE

Les habitants devront occuper l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de Bon Père de Famille.

Les occupants devront veiller à ce que la moralité dans l'immeuble ne soit à aucun moment compromis par leur fait, celui de leurs enfants, des personnes à leur service, de leurs visiteurs.

8. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

- a) Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve et particulièrement en cas de mauvais temps.
- b) Ne perdez pas de vue que les portes sont munies d'une poignée. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres à chaque passage et les traces de doigts donnent un aspect négligé.

9. TRANQUILITE

Les habitants de l'immeuble, les personnes à leur service et les visiteurs doivent veiller à ce qu'à aucun moment, la tranquillité et la sécurité des autres occupants ne soient troublées.

Entre 22.00 heures et 07.00 heures du matin en semaine, 08.00 heures le week-end, veuillez respecter les consignes suivantes :

- a) Il ne pourra être fait aucun bruit anormal tant dans les appartements que dans les parties communes.
- b) Eviter l'usage de circuit d'eau à grand débit (bain, douche, etc.)
- c) Réduire la puissance des télévisions, radios en réglant le volume de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les appartements voisins, tout spécialement dans la chambre à coucher.
- d) Eviter de claquer les portes.
- e) Eviter de parler à haute voix dans les escaliers, halls ou sur les terrasses.
- f) Eviter de conserver des chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements.
- g) Eviter de faire des travaux et/ou déplacer des meubles et objets lourds.
- h) Il peut arriver aux résidents d'organiser une réception dans leur appartement. Il convient, bien entendu, de ne pas perturber la quiétude des voisins.
- i) Eviter les jeux bruyants des enfants.
- j) Ne pas laisser les animaux autorisés par la Copropriété seuls dans les appartements ou sur la terrasse.
- k) Ne pas faire fonctionner les appareils bruyants entre 20.00 heures et 08.00 heures en semaine et entre 18.00 heures et 09.00 heures le week-end, par exemple : foreuse, marteau, machine à laver, essoreuse,...
- l) Ne pas accoter les appareils sonores aux murs et au sol ; ces appareils doivent se trouver au minimum à dix centimètres des murs et sols.
Le revêtement de sol : Si certaines surfaces habitables du lot privatif ne sont pas recouvertes de tapis plein, il est conseillé de placer des « dômes de silence » aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

10. TERRASSES ET FACADE

Afin de sauvegarder l'esthétique et la propreté de l'immeuble et de ses abords immédiats, de même que la bonne entente entre voisins, il est formellement **interdit** :

- a) De mettre sur les terrasses du matériel quelconque, ou **objet disgracieux** incompatibles avec la notion de terrasse : armoires, sceaues, boîtes, serres, sèche-linges, etc. pouvant dépareiller l'aspect extérieur, à l'exception toutefois de chaises, fauteuils et tables de terrasse ou jardin.
- b) De fixer quoi que ce soit vers **l'extérieur** des balustrades, excepté le drapeau belge.
- c) Les bacs à fleurs sont autorisés et même souhaités toujours à l'intérieur de la terrasse.
- d) D'utiliser les balustrades pour **y aérer la literie** ou les vêtements.
- e) De pratiquer sur les terrasses, de même que dans les appartements, des jeux bruyants ou d'y provoquer des bruits intempestifs (travaux, musique, etc.) de nature à déranger les voisins.
- f) D'exposer aux fenêtres ou aux balcons des enseignes, réclames ou avis quelconques.
- g) De secouer **par-dessus** les garde-corps, des tapis, carpettes, brosses, époussettes, égouttoirs, nappes, etc. et de jeter des déchets, morceaux de pain, mégots ou paquets de cigarettes, papiers usagers, tous types de liquides (eaux usagées, résidus de

peinture) etc. Ces faits sont d'ailleurs interdits et sanctionnés pénalement par les Règlements Communaux de Police.

- h) De pendre ou accrocher tout objet aux châssis vitrés formant les séparations entre les terrasses.
- i) De placer de la nourriture pour les oiseaux sur les terrasses ou seuils de fenêtres ou de jeter de la nourriture à l'extérieur.

11. ASCENSEUR

- a) il est interdit de fumer dans l'ascenseur.
- b) L'usage de l'ascenseur est interdit pour les emménagements, les déménagements ou le transport des objets lourds ou volumineux ou susceptibles par leur nature de détériorer la cabine ou leur accès, ou en général, de mettre en danger son fonctionnement. Voir aussi § 14 ci-dessous.
- c) Les enfants de moins de quatorze ans ne peuvent utiliser l'ascenseur s'ils ne sont pas accompagnés d'adultes.
- d) La porte de l'ascenseur ne peut jamais être bloquée en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
- e) L'usage de l'ascenseur est interdit en cas d'incendie.
- f) L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le Syndic. Un numéro d'appel est affiché aux valves (rez-de-chaussée de l'immeuble) en cas de panne de l'ascenseur.
- g) L'ascenseur sera utilisé avec économie et ne pourra être abusivement retenu aux étages.

12. LES PARTIES COMMUNES

- a) Les parties communes et notamment le porche, l'entrée, les halls, les escaliers, les paliers et les dégagements, devront être maintenues libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.
- b) Pour des raisons esthétiques, il est demandé aux occupants des appartements de placer **un paillason de qualité ou rien**.
- c) Aucune des parties communes ne peut donner lieu à une utilisation abusive.
- d) Aucun travail privé ou de ménage tel que le battage de tapis, literies, habits, meubles, nettoyage de chaussures, etc. ne peut être effectué dans les parties communes.
- e) Aucune modification ne peut être apportée par les propriétaires ou les locataires aux installations communes de l'immeuble.
- f) Les sorties des garages, la voie d'accès au parking à front de bâtiment doit rester libre d'accès. Il est interdit de stationner dans l'allée des garages.
- g) Il est conseillé d'être économe en utilisant l'électricité dans les parties communes, de ne pas bloquer les boutons poussoirs de la minuterie.
- h) Les personnes ayant causé des dégradations aux parties communes seront tenues d'indemniser la copropriété à concurrence du montant des réparations.
- i) Le branchement d'appareils électriques (frigo, lave-linge, etc.) sur le circuit électrique des communs est interdit.

13. ACCES DES PARTIES PRIVATIVES – ABSENCE DE L'OCCUPANT

- a) Les occupants doivent donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations, vérifications, entretiens et nettoyage des parties communes.
- b) Si les occupants s'absentent (vacances, voyages, etc.), il est conseillé de remettre la clé de leur appartement, sous enveloppe scellée, à un mandataire (voisin, ami ou parent) habitant à proximité et dont ils communiqueront le nom, l'adresse et le numéro de téléphone au Syndic, ceci en vue d'y accéder en cas de besoin.
Si l'urgence le justifie (sinistre), il pourra, dans le cas contraire, être fait appel à la Police et/ou à un serrurier et tous les frais en découlant seront à charge de l'occupant. Les propriétaires et les locataires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des travaux à effectuer aux installations communes situées dans leur appartement. Il reste entendu que les occupants ou mandataires auront été prévenus, au minimum avec 24 heures et préavis.
- c) Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

14. EMMENAGEMENTS – DEMENAGEMENTS – LIVRAISONS DIVERSE

L'usage d'un élévateur est obligatoire pour tout emménagement, déménagement et livraison de grosses pièces (salon, etc.). En cas d'infraction, une indemnité de 500€ sera imputée au propriétaire.

Les dates et heures du déménagement sont à convenir suffisamment à l'avance. Ces opérations se font sous la seule responsabilité du propriétaire concerné, quitte à se retourner contre son locataire ou l'entreprise responsable.

Aucun emménagement ni déménagement ne peut avoir lieu un dimanche ou jour férié, ou encore après 18.00 heures en semaine.

La livraison de tout mobilier et tout autre objet ou colis encombrant à transporter doivent être manipulés à l'aide d'un monte-charge **extérieur** exclusivement. L'usage de l'ascenseur est dans ce cas interdit.

Les propriétaires qui donnent leur bien en location sont tenus d'aviser le Syndic du nom exact du locataire avant que celui-ci ne puisse prendre possession des lieux.

Les contrevenants se verront infliger les frais de nettoyage et de réparation s'il y a lieu.

Il sera procédé par le Syndic, à état des lieux des dégâts éventuels. La détermination de ces dégâts sera irréfutable et le paiement en sera réclamé aux responsables.

15. POUBELLES, PAPIER ET VERRE

Il faut descendre les ordures dans des sacs poubelles fermés et les déposer à l'endroit prévu sans traîner les sacs sur le sol. Il en va de même pour le papier et autres emballages recyclables. La sortie des poubelles déchets non triés (sac blancs) : les lundis et jeudis après 18h. La sortie des papiers, cartons (sacs jaunes), verre, métaux (sacs bleus) : les jeudis après 18h.

16. GARAGES

- a) Les occupants des garages ainsi que les personnes autorisées à accéder aux parties communes doivent veiller à ne pas encombrer ni salir les lieux.
- b) Le branchement d'appareils électriques (frigo, lave-linge, etc.) sur les circuits électriques communs des garages est interdit.
- c) Interdiction de procéder à toute exposition ou vente de véhicules dans les garages ou l'allée des garages.
- d) Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.
- e) Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.
- f) La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.
- g) Seules les personnes résidant régulièrement dans l'immeuble ainsi que les personnes qui les accompagnent ont accès libre, aux parties communes des garages.
- h) Les garages sont pourvus d'une porte basculante. Cette dernière doit être fermée en permanence à clé, que le véhicule soit ou non dans le garage.
- i) Les véhicules doivent rouler au pas.
- j) La porte d'accès des garages doit, par mesure de sécurité, être fermée en permanence.
- k) Il est impératif de respecter les feux de signalisation et d'accéder un par un dans la rampe du garage.

17. JEUX D'ENFANTS

Il est interdit à quiconque de se livrer à des sports ou à des jeux dans les parties communes telles que le hall d'entrée, couloirs, garages, et rampes d'accès ainsi que sur les aires carrossables extérieures et pelouses faisant partie de la Copropriété.

Les parents sont civilement responsables des dégâts, des accidents corporels et matériels causés aux tiers, des dégradations aux communs et privatifs ainsi qu'aux voitures en stationnement.

18. VELOS, VOITURES D'ENFANTS ET VEHICULES POUR HANDICAPES

Il est interdit de placer des vélos ou vélomoteurs sur les trottoirs, contre les murs de l'immeuble ou de les amener dans les ascenseurs. Les paliers doivent rester libres de tous objets.

19. SANITAIRES

Les occupants sont priés de **ne rien jeter dans les toilettes** qui puisse boucher les décharges et ainsi provoquer un débordement des égouts comme : **huile de friture, graisses, langes, tampons, etc.**

Veillez à l'entretien régulier du réservoir de la chasse WC, souvent cause de consommation d'eau importante et coûteuse pour l'occupant, mais aussi d'écoulement continu très perturbant pour les voisins.

En cas d'absence prolongée, fermer le robinet principal d'arrivée d'eau.

Veillez d'autre part, à l'entretien régulier des joints au pourtour de la baignoire ou du bac de douche. De même, sous la baignoire, vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharge, souvent à l'origine de sinistres « dégâts des eaux » dans l'appartement ou aux étages inférieurs.

Robinetterie : à réparer lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors des prélèvements d'eau.

20. ANIMAUX DOMESTIQUES

Les chiens sont défendus pour tout nouvel arrivant et pour tout remplacement de chiens.

Pour les anciens occupants : il ne peut être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, chats et les oiseaux en cage à l'exclusion des perroquets. Les maîtres de ces animaux doivent veiller à ce qu'ils ne créent aucune nuisance pour les autres occupants soit par leurs déplacements ou leurs cris, aboiements ou leurs autres manifestations physiques. En dehors des appartements, les chiens doivent être tenu en laisse et muselés, y compris sur les accès carrossables entourant l'immeuble et faisant partie de la Copropriété ainsi que dans les ascenseurs.

Si l'animal était source de nuisances, bruits, odeurs, dégâts ou autres, la tolérance pourra être supprimée par décision de l'Assemblée Générale statuant à la simple majorité des voix.

Pour le cas où la tolérance serait abrogée, le propriétaire de l'animal qui ne se conformerait pas à la décision de l'Assemblée Générale sera passible de dommages et intérêts à apprécier par le Tribunal compétent.

Veillez éviter d'importuner les voisins par les aboiements de chiens, surtout sur les palier et terrasses et éviter qu'ils ne salissent les parties communes et les abords immédiats de l'immeuble. Toute souillure devra immédiatement être nettoyée par le propriétaire de l'animal. Il est interdit de placer des niches sur les terrasses, tout élevage de pigeons, de lapins, etc. est interdit.

21. TOITURE

L'accès aux locaux techniques et l'ensemble de la toiture est strictement interdit aux occupants non accrédités. La Copropriété décline toute responsabilité en cas d'accident. Toute personne qui se trouve, soit dans la partie technique (ascenseur) soit sur la toiture, dégage la responsabilité de la Copropriété.

22. ANTENNE

Seule la télédistribution est opérationnelle. L'emploi de cordons de raccordement non conformes est strictement interdit car ils perturbent la réception des autres occupants. Antennes paraboliques : dans le but d'assurer le libre accès à l'information et à la culture, l'installation d'antennes paraboliques est autorisée. Pour éviter une dégradation de l'harmonie des façades, l'installation devra se faire sur le toit. Les câbles reliant ces équipements aux appartements concernés devront transiter par la cage d'ascenseur ou par une gaine technique. Le Syndic de l'immeuble devra être informé des travaux envisagés qui seront exécutés sous la surveillance de l'AIB et devront être réceptionnés par l'AIB. Les frais d'installation et d'entretien, les responsabilités et assurances, le démontage et la remise en état incombent aux détenteurs des équipements mis en place à l'exclusion de toute participation, financière ou autre de la Copropriété ou du Syndic.

23. APPAREILS ELECTRONIQUES

Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et de tv.

24. ASSURANCES

- a) Chaque occupant (propriétaire, locataire) est obligé de souscrire une assurance suffisante pour couvrir les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.
- b) Chaque propriétaire qui loue son appartement obligera son locataire à assurer les risques locatifs.

25. PUBLICITE

- a) Les propriétaires et occupants ne pourront mettre en façade, sur les balcons et dans les entrées ni enseigne ni réclame.
- b) Seule est autorisée aux fenêtres de l'appartement concerné, l'apposition d'affiches annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble même.

26. MODIFICATIONS AUX APPARTEMENTS

- a) Les propriétaires qui se proposent d'effectuer des modifications intérieures dans leur appartement, telle que : abattre des murs, des cloisons, etc. ne peuvent exécuter ces travaux sans en avoir référé au Syndic. Certains travaux ne pourront être entrepris sans une étude préalable d'un ingénieur conseil agréé par le Syndic et ce, afin d'éviter toutes catastrophes.
- b) La Copropriété décline toute responsabilité des conséquences survenant suite à des travaux exécutés sans son consentement. Tout occupant exécutant des travaux sans l'accord de la Copropriété l'exécutera à ses risques et périls.

27. SANCTIONS POUR INOBSERVANCE DU REGLEMENT

Afin de conserver le standing prévu et de sauvegarder les intérêts de la communauté, la Copropriété sera au regret de devoir appliquer aux occupants la procédure suivante en cas d'insoumission du Règlement et plus particulièrement pour ce qui concerne :

- Le paiement des charges, le fait d'endommager soit les parties communes, soit les parties privatives, soit, encore, pour tous biens, objets ou véhicules se trouvant dans les parties communes ou privatives qui appartiendraient aux occupants ou visiteurs qu'ils reçoivent.
 - Les terrasses, le parking, les chiens, les pigeons, jeux d'enfants, déménagements et emménagements ainsi que les bruits gênants.
- a) Une lettre d'avertissement, rappelant l'infraction, sera envoyée.
 - b) Si le fait se reproduit, une lettre recommandée, aux frais de l'occupant, lui sera adressée, avec copie au propriétaire.
 - c) En cas de récidive, une amende de 25€ sera imputée suivant la gravité de l'infraction. Cette amende sera par exemple versée au « Fonds de Réserve » de la communauté.
 - d) Si l'amende n'est pas payée dans le délai, le contrevenant sera assigné devant le Juge de Paix, tous les frais judiciaires et autres étant mis à sa charge.
 - e) Rappelant qu'en cas de faute grave, l'occupant locataire est passible d'expulsion.

28. LITIGES

En cas de désaccord entre les Copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'Assemblée Générale, s'il n'a pas été préalablement aplani par le Conseil de Copropriété. Tout différent entre Copropriétaires concernant un problème d'occupation de l'immeuble sera soumis à un arbitre désigné de commun accord par les parties en cause et, à défaut d'accord, par la Justice de Paix compétente, à la requête de la partie la plus diligente.

29. CAS NON CONVENUS

Tous les cas non prévus au présent Règlement d'Ordre Intérieur doivent être soumis par écrit au Syndic.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION