

Association des copropriétaires
De la **Résidence Allemagne**
119 avenue des Eperviers à 1150 Bruxelles
Représentée par :
Bureau Joël de Barquin sprl
Avenue des Gerfaux 8 bte 32 à 1170 Bruxelles
Tél. : 02/673.79.61 – Fax : 02/675.24.36
E-mail : debarquin.j@skynet.be
N° Agréation I.P.I. 100.982

dernière mise à jour : 18/02/2013

Annexe : liste des fournisseurs

Règlement d'ordre intérieur

Art .1 – Principe

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, leurs locataires et tous autres occupants de l'immeuble

Art.2 - Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, employés et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de 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 des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal dans l'immeuble, compte tenu de la destination résidentielle de celui-ci. Le calme sera établi à partir de 22 heures pour permettre le repos de chacun. Les occupants veilleront à ce que les programmes de lessives soient terminés pour 22 heures, baisseront le volume de leur TV ou autre appareil audio, éviteront de prendre des bains ou douches entre 22 h et 6 h 30, les éclats de voix, et tous autres bruits susceptibles de déranger le voisinage. L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

Le syndic ou le Conseil de Copropriété aura, seul, tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Les appareils ou moteurs électriques seront déparasités de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les appareils électroménagers ou les machines de bureau.

Art.3 – Travaux

En cas de travaux privés importants dans un appartement, il est impératif de prévenir le syndic ou, à défaut, la concierge ou le Conseil de Copropriété.

Les matériaux nécessaires à ces travaux de même que les débris de construction ne pourront être transportés par l'ascenseur s'ils sont salissants, trop lourds ou trop encombrants, et risquant de déranger le fonctionnement de l'ascenseur ou d'abîmer la cabine.

Une amende forfaitaire de 200€ sera appliquée en cas de non respect de cette règle.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il en sera notamment ainsi de l'entretien du jardinet arrière qui devra être maintenu en parfait état et en harmonie avec le surplus du terrain appartenant à la copropriété. De même les châssis de fenêtres étant des éléments privatifs, ils seront repeints chaque fois que nécessaire à l'aide d'email blanc brillant. Les travaux ne peuvent se faire que du lundi au samedi (hors jours fériés) de 8h à 19h.

Art.4 - Entretien des cheminées

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire.

Art.5 – Esthétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni armoire, linge, matériel d'entretien, croisillons, paillottes et autres objets. Seuls les bacs à fleurs et meubles de jardins (table et chaises) seront tolérés. Des petites jardinières pourront être accrochées aux balustrades, uniquement côté intérieur des terrasses. Les séparations de terrasses devront rester dégagées en tout temps.

La couleur bleue des ciels de terrasses doit être respectée dans tous les immeubles faisant partie du parc.

Les antennes paraboliques quelles qu'elles soient sont interdites, que ce soit en toiture ou sur les terrasses.

Les propriétaires pourront installer des tentes solaires ; celles-ci devront être de couleur orange uni et seront fixées dans le linteau au-dessus des châssis et non dans les ciels de terrasses.

En cas de remplacement de châssis de fenêtres, il est impératif de respecter le modèle du châssis d'origine. Par prudence, les copropriétaires sont invités à se renseigner préalablement à la gérance.

Les volets sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée.

Art.6 - Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers, dégagements, galerie des garages, esplanade, jardinets, devront être maintenus libres en tous temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, etc. Un local réservé aux vélos et voitures d'enfants est prévu au rez-de-chaussée.

Art.7 – Jeux

Les jeux ne sont pas autorisés dans les parties communes, notamment aires de stationnement, hall, escaliers, couloirs, garages. Les parents sont priés d'y veiller ; ils sont responsables des dégâts causés notamment aux plantations, murets, pelouses, véhicules ainsi que de tout accident provoqué par les jeux de leurs enfants dans ces parties communes.

Art.8 - Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussure, etc. Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués au-dessus des balustrades des terrasses ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il est impératif de prendre toutes les mesures pour éviter les odeurs de cuisine dans les parties communes.

Les barbecues sont interdits sur les terrasses et dans le parc.

Art.9 - Installation du gaz

Tout appareil de chauffage au gaz doit être raccordé par des tuyaux rigides et métalliques, agréés par la compagnie de distribution, non sujets à rupture sous la pression du gaz ; seule la cheminée sera utilisée pour l'évacuation des gaz de combustion. Il est strictement interdit d'utiliser à cet effet les aérages et les gaines.

Art.10 – Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux, tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble et ses abords par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité simple des voix de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme par à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'indemnité, après signification de la décision de l'assemblée, le tout sans préjudice d'une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des deux tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office par la société protectrice des animaux.

Les propriétaires de chiens veilleront à nettoyer immédiatement les salissures éventuelles faites par leur animal dans les parties communes, y compris l'esplanade et les allées du parc.

Il est interdit de nourrir les animaux errants dans le parc et aux abords des immeubles sous peine d'attirer rats et autres animaux nuisibles. Il est également interdit de nourrir les oiseaux sur les terrasses et de leur jeter de la nourriture par-dessus les balustrades.

Art.11 – Sécurité

La porte d'accès de l'immeuble par les garages sera toujours fermée à clé.

La porte d'accès dans le hall sera toujours fermée au pêne et sera fermée à clé entre 22 heures et 7 heures.

Les occupants doivent remettre à la concierge, sous pli fermé, une clé de leur appartement ou donner les coordonnées précises d'une personne responsable, habitant les environs immédiats de l'immeuble et que l'on peut toucher immédiatement en cas d'urgence.

En vue de permettre en tout temps l'accès aux vannes et chambres de visites communes se trouvant dans des locaux privatifs (cave ou garage), les occupants concernés sont priés de laisser à la conciergerie, sous enveloppe scellée, la clé des dits locaux. Le refus ou la négligence d'avoir effectué ce dépôt autorise la Gérance à ouvrir les dits locaux en cas de besoin, auquel cas tous les frais et dommages pouvant en résulter resteront à charge des propriétaires récalcitrants, et seront éventuellement récupérables de plein droit contre eux sur simple production des documents justificatifs ; il en sera de même en cas d'inaccessibilité de ces locaux.

Toujours en matière de sécurité, les occupants sont invités à la plus grande vigilance lors de l'utilisation de leur ouvre-porte : ils veilleront à ne laisser entrer dans l'immeuble que les personnes connues et qui s'identifient clairement. Ils ne permettront pas l'accès de l'immeuble aux colporteurs et démarcheurs.

Art.12 – Baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir reçu un exemplaire contre accusé de

réception daté et signé restant en possession du propriétaire pour justification de la responsabilité (cfr ; art.27 n°3).

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires après concertation avec le Conseil de Copropriété

Art.13 - Charges municipales

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Art.14 - Ascenseur – usage

L'ascenseur est interdit à tout enfant de moins de dix ans non accompagné. Les parents seront entièrement responsables en cas d'accident survenu à la suite de la non-observance de cette règle. Cette responsabilité couvrira, sur le plan civil, l'entière responsabilité des frais éventuels ou des dommages à payer aux tiers et copropriétaires. L'ascenseur ne peut être utilisé pour emménager ou déménager, ni pour transporter des objets encombrants, salissants ou susceptibles d'endommager la cabine. L'utilisateur contrevenant sera responsable de la remise en état de l'ascenseur et des parties communes endommagées.

Art.15 – Publicité

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, exception faite pour les affiches « à vendre » ou « à louer ».

Les plaquettes nominatives obligatoires à apposer près des boutons de sonnettes, sur les boîtes aux lettres, dans l'ascenseur et à la porte d'entrée de l'appartement seront d'un modèle agréé par l'assemblée, à la simple majorité des voix. Le cas échéant, ces plaquettes pourront comprendre la profession de l'occupant. Des formulaires de commande de ces plaquettes sont à la disposition chez la concierge.

Art.16 - Dépôt insalubres

Aucun dépôt de matières dangereuses (notamment essence ou bonbonnes de gaz, etc), insalubres ou incommodes n'est autorisé dans l'immeuble et ses dépendances.

Art.17 - Fonctionnement et frais du chauffage central

Il existe dans l'immeuble un système de chauffage central. La consommation individuelle en chauffage est mesurée par des répartiteurs de chaleur placés sur chaque radiateur privatif.

En cas de gel ou de risque de gel, aucun radiateur de chauffage central ne peut être totalement fermé.

Il est interdit de supprimer un élément de chauffage central. Tout radiateur défectueux doit être remplacé dans les meilleurs délais.

En cas de problème privatif au chauffage nécessitant une intervention à la chaufferie ou à un élément commun de l'installation, les propriétaires ou locataires sont priés de contacter la société TEM (tél. : 542.13.13) avec laquelle le bâtiment a un contrat d'entretien.

Art.18 – Concierge

L'immeuble s'est attribué le service d'une concierge.

Ses heures de présence sont : du lundi au vendredi de 8 H à 12 H.

Les services de la concierge comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. La concierge devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Elle n'aura d'ordre à recevoir que du syndic. La concierge est gardienne de l'immeuble. A ce titre, elle est également chargée de prévenir toute action pouvant compromettre le bon état des parties communes, ceci sans préjudicier la déférence dont elle devra faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Art.19 – Séchoir

Le séchoir est réservé aux occupants, à des fins non professionnelles. Les objets exceptionnels ou trop encombrants y seront tolérés dans les limites où ils ne gênent pas l'usage par d'autres occupants. Le séchoir ne peut servir à entreposer du linge sec. En cas de nécessité, un tour de rôle sera établi.

Art.20 - Emménagements – déménagements – dégâts

Il est impératif de prévenir la concierge 8 jours d'avance avant tout déménagement ou emménagement. Elle délivrera alors les feuilles pour les plaquettes nominatives et le règlement d'ordre intérieur contre signature d'un accusé de réception. Une indemnité de 50 € à l'entrée et à la sortie d'un occupant est demandée pour tout emménagement ou déménagement. Il appartient aux propriétaires de réclamer cette indemnité tant aux locataires sortants qu'aux locataires entrants. Ces montants seront facturés aux propriétaires concernés dans l'appel de fonds suivant.

Toutes dégradations commises aux parties communes de l'immeuble au cours de ces déménagement ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, la concierge sera appelée à constater l'état des lieux.

Les emménagements et déménagements sont interdits le samedi, le dimanche et les jours fériés.

Art.21 - Vide-poubelles

L'usage des vide-poubelles a été supprimé par décision de l'assemblée du 14.12.1994. Les ordures ménagères sont donc déposées soigneusement emballées dans le local situé au sous-sol. Pour ce qui est des collectes sélectives (sacs jaunes et sacs bleus), il appartient à chacun de les déposer à l'entrée de la galerie des garages la veille du jour d'enlèvement à partir de 20 heures.

Les personnes qui doivent évacuer des objets encombrants, sortant du cadre des ordures ménagères, sont priées d'appeler le service de Bruxelles Propreté n° 0800/981.81 ou de déposer ces objets à la déchetterie communale située quartier Stockel : Val des Seigneurs, 146 (tél. : 02/773.07.19 pour connaître les horaires et tarifs) A noter qu'en aucun cas les poubelles en attente d'évacuation ne peuvent être entreposées sur les terrasses et les paliers.

Art.22 – Toiture

L'accès à la toiture, au mécanisme de l'ascenseur et à la chaufferie est interdit. Quiconque se trouve illicitement à ces endroits dégage la responsabilité de la communauté à son égard.

Art.23 - Aire de stationnement

Le stationnement est interdit devant les accès latéraux du bâtiment (accès pompiers), sur les rampes d'entrée et de sortie du parking et à tout autre endroit non spécifiquement affecté au parking et clairement délimité, sauf en cas de déménagement.

L'abandon momentané de voitures hors d'usage et le stationnement en permanence de caravanes, motor-homes, remorques etc. ne sont pas tolérés sur le parking.

Le nettoyage de voiture est interdit sur l'aire de parking. Par contre, il est autorisé dans la galerie des garages, pour autant que les lieux soient remis en état de propreté après lavage.

Art. 24 - Galerie des garages

Les volets des garages sont des éléments strictement privés, tant en matière d'entretien que de réparation ou de remplacement.

Le stationnement de véhicules en dehors des boxes est interdit.

Art.25 – Parc

Le parc est un lieu d'agrément privé, réservé exclusivement aux occupants des immeubles qui en font partie.

Il est interdit, aussi bien pour les chiens que pour les enfants et adultes, de circuler sur les pelouses, d'y pique-niquer ou d'y prendre des bains de soleil. Les jeux se passeront calmement de façon à ne pas déranger la quiétude des habitants.

Ces jeux sont interdits en dehors de la plaine de jeux et de l'ancien bac à sable.

Les usagers du parc respecteront les plantations et les installations du parc et des abords des immeubles. Toute dégradation sera portée en compte au(x) responsable(s).

Art.26 - Conseil de Copropriété

Il est rappelé également que les membres du Conseil de Copropriété exerçant bénévolement la charge assignée à l'Acte de Base de l'immeuble, ne doivent pas être importunés à tout moment ou pour des questions relevant d'une conciergerie.

Art.27 - Sanctions – opposabilité

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement d'Ordre Intérieur pourra, sur décision du Conseil de Copropriété confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionnée par une « amende » bénéficiant au fonds de réserve.
2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale 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.
3. Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.
4. En cas de litige survenant à propos du présent règlement d'ordre intérieur, la gérance de l'immeuble constituera la première instance d'appel.
5. Si ce litige subsiste, il sera porté devant le Conseil de Copropriété, lequel jugera de l'opportunité de le soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires.