

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA COPROPRIETE « VENDÔME »

Avenue Jean Dubrucq 80, 82, 84, 86
1080 MOLENBEEK SAINT JEAN

**CE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR DÉTERMINE UN CERTAIN NOMBRE
D'OBLIGATIONS PRATIQUES CONCERNANT LA VIE SOCIALE EN
COPROPRIÉTÉ.**

**SI CHAQUE OCCUPANT N'ASPIRE QU'À VIVRE PAISIBLEMENT ET EN BON
VOISINAGE, LA VIE EN COMMUNAUTÉ EXIGE DE CHACUN LE RESPECT DES
RÈGLES TELLES QUE DÉTAILLÉES CI-DESSOUS :**

COPROPRIETAIRES.

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 ce règlement d'ordre intérieur et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit actuels et futurs.

Une copie de ce règlement doit obligatoirement être attachée par le propriétaire à chaque contrat de location.

Le fait d'occuper ou de donner en location une partie de l'immeuble entraîne automatiquement pour le propriétaire et le locataire l'obligation de respecter les termes de ce règlement.

Des exemplaires seront disponibles auprès des membres du Comité actuel.

LOCATAIRES.

Les locations accordées par bail par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires :

- *d'habiter l'immeuble avec respect et en personne responsable*
- *de se conformer aux prescriptions de ce règlement, du règlement de copropriété et aux décisions de l'assemblée générale.*
- *d'avoir pris connaissance de ceux-ci en faisant parvenir au SYNDIC, dans les quinze jours ouvrables de la signature du bail, un accusé de réception daté et signé avec la mention « lu et pris connaissance. »*

Le non respect de cette clause peut entraîner pour la propriétaire et le locataire une pénalisation.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur a été établi par le conseil de gérance et approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il sera annexé à l'Acte de Base et en fera partie intégrante.

TABLE DES MATIERES

ACCES ET SECURITE DE L'IMMEUBLE	3
ASPECT DE L'IMMEUBLE	3
OCCUPATION DES APPARTEMENTS	4
LOCATION ET VENTE D'UN APPARTEMENT/ASSURANCE LOCATIVE	4
MODIFICATION AUX APPARTEMENTS	5
EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT	5
BRUITS	6
POUBELLES – TRIAGE DECHETS	6
ANIMAUX	6 & 7
ASCENSEURS	7
GARAGES	7 & 8
LOCAL POUR VELOS	8
ABORDS EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE ET PELOUSE	8
JEUX D'ENFANTS	9
DEPOTS DE PRODUITS DANGEREUX	9
SANCTIONS POUR INOBSERVANCE DU REGLEMENT.	9
RETARD DE PAIEMENTS	10
SERVITUDES	10

ACCES ET SECURITE DE L'IMMEUBLE.

Une des règles primordiales à observer : ne jamais laisser des inconnus entrer, soit : en ouvrant la porte au moyen du badge, en laissant pénétrer quelqu'un en même temps que soi.

Ne faire fonctionner l'ouverture de la porte automatique qu'après s'être assuré de l'identité des visiteurs. En cas de doute, ne pas ouvrir la porte.

Les résidents sont priés de veiller à ce que les portes d'accès soient toujours soigneusement fermées.

Signaler immédiatement à la police (N° d'appel 101) la présence d'individus suspects dans l'immeuble.

Relever les boîtes aux lettres tous les jours, en cas d'absence, demander de les faire relever : une boîte qui déborde attire l'attention de personnes mal intentionnées.

Fermer les portes d'accès aux caves et garages après votre passage.

En cas d'incendie : avertir immédiatement les pompiers, fermer portes et fenêtres, avertir vos voisins directs et quitter l'immeuble

DANS CES CIRCONSTANCES, NE JAMAIS UTILISER LES ASCENSEURS.

Les escaliers, servent d'issue de secours : par ordre des pompiers ils doivent rester libre de tout objet encombrant, ainsi que les paliers, escaliers, caves, halls, et toute partie commune de l'immeuble.

ASPECT DE L'IMMEUBLE

Le syndic, les propriétaires, et locataires veillent à maintenir l'immeuble à un niveau de propreté, de calme, de bien-être dans l'intérêt général, il appartient à tous de les aider dans cette tâche.

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 le caractère résidentiel de l'immeuble.

Les propriétaires ou occupants qui désirent mettre des marquises ou stores pare-soleil (couleur 6687 vert uni et caisson noir), ceux-ci seront d'un modèle fixé par l'assemblée générale.

N'utiliser comme garniture aux fenêtres que des voiles blancs ou écrus, toute autre couleur est interdite.

Il est strictement interdit de suspendre aux balustrades : enseigne, réclame, tapis, bacs à fleurs et autres objets qui par leur chute pourraient causer des dégâts ou désagréments aux occupants des étages inférieurs, ou blesser des personnes circulant à l'entrée de l'immeuble.

Il est également interdit de verser de l'eau, de cracher, de secouer les tapis et autres par les fenêtres et terrasses, de jeter des papiers, des mégots de cigarettes, des canettes, des bouteilles, des vêtements et des poubelles.

Ne peut dépasser de la hauteur des balustrades : linge, armoire, antenne parabolique, échelles etc.....

UNE ORDONNANCE DE POLICE INTERDIT DE NOURRIR : PIGEONS OU MOUETTES à partir des fenêtres et terrasses ainsi qu'aux abords de l'immeuble ; ces oiseaux sont porteurs de maladies graves transmissibles à l'homme.

Les parties communes doivent rester propres : il est strictement interdit de : cracher, uriner, déféquer, traîner des sacs poubelles, qu'il s'agisse d'adulte, enfant ou animaux; tout abus pourrait amener l'auteur à payer le nettoyage ainsi qu'une indemnité.

OCCUPATION DES APPARTEMENTS.

Tous les appartements doivent être occupés décemment ; c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir d'habitation à des personnes notoirement de mauvaise vie et moeurs.

Cette règle est primordiale, afin de permettre une bonne et saine cohabitation au sein de l'immeuble.

Les propriétaires doivent exiger de leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres propriétaires et des voisins.

Ils sont également tenus de faire respecter les stipulations de l'acte de base, du présent règlement à leurs locataires et de le stipuler dans les contrats de location.

Ils sont tenus de faire parvenir au syndic une copie de l'assurance risque locatif souscrite par le locataire et une quittance de paiement annuelle.

LOCATION ET VENTE D'UN APPARTEMENT.

Les propriétaires qui désirent vendre ou louer leurs appartements doivent :

- en aviser le syndic et le conseil de gérance afin que le règlement financier des charges puisse s'effectuer rapidement et dans de bonnes conditions pour chacune des parties.
- Ils ne pourront en aucun cas afficher aux fenêtres, façades ou balcons la mise en vente ou en location de leur bien. Une valve est prévue à cet effet à l'extérieur (façade VENDÔME II).

Tout propriétaire louant un appartement transmettra au conseil de gérance les noms et composition de famille de son futur locataire, ainsi qu'une copie de la police d'assurance souscrite par le locataire.

Tous les résidents de l'immeuble doivent déposer un numéro de téléphone au bureau du syndic, afin de pouvoir les joindre le plus rapidement possible en cas de nécessité (incendie – explosion – fuites d'eau).

Tout locataire doit, pour la durée de son bail locatif, faire assurer pour un montant adéquat (actuellement estimé à 20 fois le loyer annuel) ses risques locatifs et le recours des voisins contre tout sinistre.

Il est tenu d'envoyer à son propriétaire une copie de la police dès son occupation des lieux, ainsi qu'un justificatif annuel du paiement de la prime.

Il est conseillé aux propriétaires et locataires doivent établir conjointement un état des lieux avant l'emménagement de leur futur locataire, afin d'éviter tout litige ou poursuite judiciaire pour détérioration. (Depuis mai 2007 l'état des lieux est obligatoire).

MODIFICATION DES APPARTEMENTS.

Les propriétaires qui désirent effectuer des modifications à l'intérieur de leur appartement telles que :

- renouvellement des sanitaires ;
- abattage de murs ou cloisons ;
- retrait de radiateurs non utilisés ou défectueux etc

Doivent au préalable avoir averti le conseil de gérance.

Certains travaux ne pourront être exécutés sans une étude préalable faite par un ingénieur conseil agréé par la société de gestion et ce afin d'éviter toute catastrophe et dégradation chez les autres résidents.

La pose de nouveaux châssis et ou double vitrage ne pourra se faire sans l'approbation du conseil de gérance, ceci dans le but de garder l'uniformité et l'esthétique de la façade.

Il est impératif d'avertir 48 heures à l'avance de toutes modifications, en tenant compte que tous travaux sont interdits les samedis et dimanches ainsi que les jours fériés. Ceux-ci se feront les jours ouvrables de 8.30H à 19H.

Le raccordement des hottes de cuisine aux gaines d'aération est strictement interdit.

L'inobservance de ce point entraînera automatiquement l'enlèvement du conduit aux frais du contrevenant.

Les propriétaires qui utilisent un feu ouvert feront ramoner à leurs frais les conduites d'évacuation de fumée.

En cas d'incendie, l'attestation de ramonage leur sera demandée

EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS.

Afin de respecter au mieux les jours de repos des résidents, il est interdit de procéder à des emménagements, déménagements les samedis, les dimanches et jours fériés et en semaine plus après 17 H.

Lors d'un emménagement ou déménagement, avertir le Syndic ou un membre du comité, au moins 2 jours à 3 jours à l'avance.

IL EST INTERDIT :

De déposer les cartons ou gros emballages dans les parties communes.

Ils devront être pliés et ficelés et déposés dans la cave près du bac pour recyclage du papier (JAUNE).

Les encombrants (frigo, cuisinière, machine à laver, meubles, fauteuils, etc....) seront soit :

- repris par la firme où le nouvel achat a été fait
- ou être évacués par leur propriétaire : (parcs à conteneurs ou enlèvement par la commune à votre demande)
- **tout dépôt sauvage des encombrants sera enlevé et facturé au contrevenant.**

Emménagement ou déménagement par les escaliers.

Respecter les murs de la cage d'escalier et de l'immeuble :

Ne pas laisser des excavations (trous) dans les murs ou détritrus dans les escaliers et paliers après votre emménagement ou déménagement :

Prendre la peine de nettoyer par respect pour la personne de l'entretien ainsi que vos voisins de palier.

Toutes dégradations constatées seront réparées aux frais du propriétaire ou du locataire.

L'ACCÈS À LA TOITURE DE L'IMMEUBLE EST STRICTEMENT INTERDIT A TOUTE PERSONNE ETRANGERE AU SERVICE D'ENTRETIEN.

BRUITS.

Pour permettre une cohabitation agréable dans l'immeuble, il faut :

- Eviter toute cause de bruit entre 22 heures et 7 heures du matin,
- Ne claquez pas les portes, réduisez le volume de votre télévision, radio, chaîne HI FI.
- Evitez de faire couler bains et douches après 22 heures
- Vérifiez vos chasses des W.C. afin de ne pas incommoder vos voisins par un écoulement intempestif.
- Evitez les conversations et cris dans les halls, escaliers et paliers.
- Ne portez pas des chaussures qui font du bruit sur le parquet ou carrelage des appartements et des communs.
- Ne faites ni travaux ni déplacements d'objets lourds ou de meubles durant la soirée ou la nuit.
- Ne laissez pas jouer et courir les enfants dans les parties privées, communes et alentours de l'immeuble.

POUBELLES : OBLIGATION DE TRIER VOS DECHETS.

- **POUBELLES GRISES.**
- Emballer les déchets ménagers et détritux d'animaux dans des sacs plastiques étanches.
- **IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE déverser des liquides : graisse et huile de friteuses, produits corrosifs ou autres ;**
- Veuillez à ce que les mégots de cigarettes, cigares, contenu des cendriers et de feux ouverts, soient bien éteints.
- Emballer hermétiquement tout objet d'utilisation médicale ou hygiénique, afin d'éviter tout risque de prolifération ou de blessures (seringue, aiguilles, compresse, bande hygiénique, tampax.....)
- **POUBELLES BLEUES.**
- Réduire le volume des objets en plastique en les écrasant :
- **POUBELLES JAUNES.**
- Rassembler correctement les journaux, revues, cartons :
- Objets en verre doivent être impérativement déposés dans les bulles.

Le bon respect de ces différents points est pour la communauté un gain d'économie d'eau et de temps pour l'équipe de nettoyage.

ANIMAUX.

Les animaux domestiques : chiens, chats, oiseaux :

(A L'EXCEPTION DES PERROQUETS) SONT AUTORISES A TITRE DE SIMPLE TOLERANCE.

Tous les chiens seront tenus en laisse en dehors des parties privées et même dans les ascenseurs (les chiens reconnus par la loi comme chiens agressifs doivent porter une muselière). Si l'animal devient source de nuisance, de bruits, d'odeurs, de dégâts ou autres, cette tolérance pourra être supprimée.

Ne pas laisser les chiens peureux seuls dans les appartements.

Evitez d'importuner les voisins par les aboiements de vos chiens et empêcher ceux-ci de salir les parties communes, ascenseurs et les abords de l'immeuble.

La pelouse est un embellissement pour l'immeuble : ne pas la prendre pour des toilettes publiques, son accès est strictement interdite.

Veillez à ce que les terrasses restent exemptes de toute souillure d'animal (chiens, chats et pigeons).

Il est strictement interdit de déposer aux abords de l'immeuble ou sur la voie publique des aliments pour chats errants, chiens ou pigeons et ce par décret communal.

Le non respect de cette clause pourrait faire l'objet d'une sanction à l'égard du contrevenant.

ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs est **INTERDIT** aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte.

Les parents seront tenus responsables pour l'inobservance de cette règle.

Le transport au moyen de l'ascenseur, d'objets lourds ou volumineux, qui pourraient occasionner des dégâts est interdit ainsi que l'utilisation de celui-ci pour les emménagements et déménagements, sous peine d'une pénalité sévère.

Il est interdit de dépasser la charge maximum autorisée (4 personnes ou 360kg)

L'utilisation de l'interrupteur « STOP » n'est permis qu'en cas de danger.

Les parents veilleront à ce que les enfants n'utilisent pas les boutons de commande comme jeux, cela pourrait bloquer la cabine et la porte d'accès.

Il est strictement interdit, lors de l'appel d'un ascenseur de pousser intempestivement sur le bouton de commande, cela dérègle le bon fonctionnement de l'ascenseur.

Il est recommandé d'attendre l'arrêt complet de la cabine et le déverrouillage automatique de la porte d'accès avant d'ouvrir celle-ci. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

En cas d'arrêt accidentel de la cabine, ne pas céder à la panique. Appuyer sur le commutateur qui vous mettra en liaison directe avec la firme chargée de l'entretien, celle-ci dépêchera un technicien.

Ne pas détériorer les parois de la cabine, des portes d'accès et des mains courantes.

Il est strictement interdit de fumer, de cracher, d'uriner, de vomir et de froter ses crottes de nez aux parois.

(L'ascenseur est un moyen de déplacement et non un WC public).

GARAGES.

Seuls les véhicules des (résidents propriétaires ou locataires) sont autorisés à stationner aux endroits de parking prévus à cet effet au sous-sol.

Il est interdit de stationner dans l'entrée principale et sur les aires de manœuvre. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

Nous rappelons aux usagers de respecter la signalisation à la sortie du garage et de laisser la priorité de passage aux véhicules venant de la rue.

TOUT ACCES AU GARAGE EST INTERDIT AUX PERSONNES NE DISPOSANT PAS D'UN EMPLACEMENT.

Il est conseillé aux usagers de veiller lors de la fermeture de la porte qu'aucune personne non autorisée ne pénètre dans le garage.

Toute réparation ou vidange des véhicule est interdite.

Le lavage des voitures est autorisé pour autant qu'il ne subsiste pas de saleté à l'endroit où le véhicule a été nettoyé.

Le nettoyage du véhicule est interdit devant la cabine de haute tension.

L'emplacement de parking doit être tenu propre, aucun débris (cigarettes, papiers, récipients etc.....) ne peut y être déposé. Ne pas vider les restant de thermos et ne pas uriner dans les rigoles d'évacuation d'eau.

Par ordonnance du SIAMU (Pompiers) il est strictement interdit de stocker des pneus et tout autre objet nuisible.

L'ACCES DES GARAGES EST STRICTEMENT INTERDIT AUX VEHICULES EQUIPES DE LPG.

LOCAL DE RANGEMENT POUR VELOS.

Les vélos et/ou voitures d'enfants seront parqués dans le local prévu à cet effet à droite de l'entrée de l'aile KLMNO. La porte d'accès restera toujours fermée afin d'éviter les vols.

Chaque vélo ou poussette portera une étiquette identifiant le nom du propriétaire et le numéro de son appartement. Ils seront rangés proprement de façon à ce que chaque propriétaire puisse avoir accès à son bien.

Les vélos ou poussettes qui ne sont plus en état d'utilisation doivent être :

- retirés par leur propriétaire
- ou signalés à un des membres du Comité.

LES VELOMOTEURS OU MOTOS DE TOUTE CYLINDREE Y SONT INTERDITS.

Il est interdit de placer : les vélomoteurs, motos, vélos contre les murs extérieurs de l'immeuble ou dans les halls d'entrée. Ceux-ci ne peuvent être transportés vers les étages par les ascenseurs.

ABORDS EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE ET PELOUSE.

Notre immeuble dispose à l'avant des entrées d'un jardin d'agrément. Celui-ci est entouré par deux voies d'accès. Il est demandé de respecter cet environnement afin qu'il reste le plus accueillant possible.

Les murets qui entourent les jardins, ne sont pas des aires de repos et ne servent pas de bancs publics.

JEUX D'ENFANTS.

Les jeux d'enfants quels qu'ils soient, sont interdits à l'intérieur comme à l'extérieur de l'immeuble, ainsi que dans les jardins.

Il est strictement interdit d'escalader la grille, qui sépare l'avant et l'arrière de l'immeuble, en cas d'accident les seuls responsables seront les parents.

Les parents sont tenus en tant que responsable de veiller à ce que leurs enfants respectent le règlement et le bien-être des autres résidents.

DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES

Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, ou incommodantes n'est autorisé dans l'immeuble.

INTERDICTION FORMELLE DE STOCKER DES BONBONNES DE PROPANE OU BUTANE DANS TOUT L'IMMEUBLE. EN CAS D'EXPLOSION OU AUTRES DETERIORATIONS CAUSEES PAR CELLES-CI, LES PROPRIETAIRES DES DITES BONBONNES SERONT RENDUS RESPONSABLES DE TOUS LES DEGATS. TOUS FRAIS DE REPARATION AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES SERONT A LEUR CHARGE.

CONCIERGES.

Le service de conciergerie comporte ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus et notamment pendant les heures de service :

- tenir en parfait état de propreté les parties communes de l'immeuble
- d'enlever et remettre les potelets donnant accès à l'immeuble
- effectuer les petites réparations d'entretien dans les parties communes
- surveiller les entrées et sorties dans l'immeuble (les membres du Comité de gérance sont habilités à faire les remarques nécessaires à tout contrevenant :
 - entrée, jeux, parking interdit, chiens non tenus en laisse, personnes indésirables qui nuisent au bien être de la communauté.

Les concierges ne peuvent pas prendre en charge les besognes privatives.

Il est demandé aux résidents de respecter les heures et jours de repos des concierges.

La copropriété attire l'attention sur le fait que les concierges n'ont d'ordre à recevoir que du Syndic.

SANCTIONS POUR INOBSERVANCE DU REGLEMENT.

En cas de violation du Règlement d'Ordre Intérieur et après mise en demeure faite par le Syndic au résident contrevenant, la copropriété sera autorisée à exiger du contrevenant, sans avoir recours à la justice, au paiement d'une indemnité, celle-ci sera versée au « fonds de réserve » de la communauté.

Si l'indemnité n'est pas payée dans les délais requis, le Syndic assignera le contrevenant devant le Juge de Paix. Tous les frais de justice et autres seront à sa charge.

RETARD DE PAIEMENTS.

Conformément aux décisions prises par l'Assemblée générale, les charges non payées 30 jours après réception, seront augmentées de 15% de clauses pénales, + 1% d'intérêts par mois de retard.

SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, à leurs locaux privés (occupés ou non) pour tout contrôle, réparations, entretien ou nettoyage des parties communes.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom devra être connu du Syndic de manière à pouvoir avoir accès aux locaux privatifs si la chose s'avère nécessaire.

Tout contrevenant à ces dispositions supporterait exclusivement les frais de déplacement supplémentaire des Sociétés incriminées.