

'ASSOCIATIONS DES COPROPRIETAIRES  
RESIDENCE ALBA REGIA  
Avenue du Renouveau 40-42  
Rue Saint Vincent 100  
1140 BRUXELLES

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

REF : REGLE97.DOC. (modifié par les décisions des assemblées  
générales de 1991 à 1997)

### 1. GENERALITES.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour leurs ayants droit et leurs locataires et qui ne pourra être éventuellement modifié que par l'Assemblée Générale dans les limites et selon les modalités prévues aux art 40 et 72 du Règlement Général de copropriété.

Les références mentionnées entre parenthèses, en fin de certains alinéas, renvoient à des articles du Règlement Général de copropriété, articles repris en tout ou en partie, parfois dans une forme condensée respectant la portée du texte original. En cas de doute, c'est le Règlement Général de copropriété qui fait foi.

En cas de location, le propriétaire est 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 COGERANT.

Les appartements sont, en principe, réservés à l'usage d'habitation: l'art 9 du Règlement Général de copropriété précise les conditions et les limites dans lesquelles des professions libérales et certaines autres activités compatibles avec le standing de l'immeuble peuvent y être exercées.

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir les risques d'incendie et les risques usuels(art 53):

- pour un propriétaire-occupant : son mobilier;
- pour un locataire-occupant : recours des voisins et son mobilier.

Une copie de la police collective peut être obtenue sur simple demande au gérant.

### 2. TRANQUILLITE.

Les copropriétaires, les locataires et les autres occupants de l'immeuble doivent l'habiter honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Dans cet esprit, ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait ou celui des personnes de la famille, des gens à leur service et de leurs visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, d'appareils de radio, de télévision et de reproduction sonore est autorisé mais ces appareils et instruments devront être utilisés de manière à ne pas incommoder les autres occupants de l'immeuble, tout particulièrement après 22 heures.

Les moteurs des appareils électroménagers doivent être déparasités.

Tout bail consenti par un propriétaire et/ou usufruitier doit contenir l'engagement du locataire d'habiter honnêtement et bourgeoisement l'immeuble, d'en jouir en bon père de famille et de se soumettre à toutes les décisions prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires concernant le Règlement d'ordre intérieur de l'immeuble ainsi qu'aux prescriptions de l'ACTE de BASE et du Règlement général de copropriété, sous peine de résiliation de son bail et de dommages et intérêts, après constatation régulière des faits qui lui sont reprochés.

De même que le propriétaire ne peut donner son bien en location qu'à des personnes honorables et solvables, la même obligation pèse sur le locataire en cas de cession de bail ou de sous-location (art 10).

Quelques conseils pratiques peuvent ne pas être inutiles :

- Couvrez, au maximum, de tapis le sol des pièces habitées (art 12c);
- Ne conservez pas des chaussures de ville pour circuler dans votre appartement;
- Evitez de fermer violemment les portes;
- **EVITEZ DE PRENDRE DES BAINS ENTRE 23H ET 6 H DU MATIN.**
- Réduisez la puissance de vos radios, reproducteurs sonores et téléviseur et maintenez ces appareils à 10 cm des murs (art 12c);
- Eteignez votre autoradio ou baissez-en le volume;
- Veillez à ce que la sortie et la rentrée des véhicules (surtout la nuit) s'effectuent sans que la tranquillité des autres occupants soit troublée.
- Ne tolérez pas les allées et venues tapageuses et les cris d'enfants à l'intérieur de l'immeuble et pas d'avantage les jeux d'enfants dans les communs;
- Ne vous interpellez pas à haute voix dans les parties communes;
- Si votre lot privatif est affecté à une destination autre que l'habitation exclusive, vous êtes tenu de prendre les mesures évitant les nuisances (art 12c);
- Les occupants doivent veiller à chauffer de manière normale leur appartement. Le non respect de cette obligation peut être sanctionné par une facturation de frais de chauffage sur base des quotités (art 12b);

- L'entretien et la mise au point des voitures dans les garages ne peuvent en aucun cas, déranger les occupants de l'immeuble (bruit, pollution).

### 3. STANDING DE VOTRE RESIDENCE.

Le standing d'une résidence dépend surtout de l'aspect extérieur des parties tant communes que privatives. Indépendamment des efforts faits par la copropriété (syndic, cogérant et concierge) pour maintenir les éléments communs en parfait état d'entretien et de propreté, il est essentiel que chaque occupant apporte sa coopération pour que le standing de l'immeuble se maintienne.

A ce propos, les règles de conduite suivantes s'imposent à tous les occupants:

#### 3.1 PARTIES COMMUNES :

- Prenez soin des parties communes en évitant de souiller ou d'abîmer les portes, les murs, les revêtements de sols, l'intérieur des cabines d'ascenseur;
- Les parties communes (notamment les halls d'entrée, les cages d'escalier, les dégagements) doivent être maintenues dégagées en tout temps; elles ne peuvent servir de dépôt, même occasionnel.  
Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfant, pour lesquels il y a un local spécial à chacune des entrées de la résidence.
- N'abandonnez pas les publicités, journaux, etc par terre, dans les halls, les autres parties communes ou les abords immédiats de l'immeuble;
- Les plaquettes nominatives pour le tableau des sonneries, les boîtes aux lettres et les appartements, doivent être du modèle agréé et peuvent être commandées à la cogérance; toute apposition de carte ou de plaque est interdite;
- Les personnes qui exercent une profession libérale dans l'immeuble peuvent en faire mention à l'entrée de l'immeuble et à la porte d'entrée de leur appartement, aux endroits prévus à cet effet et au moyen de plaques spéciales d'un modèle agréé par l'Assemblée Générale et que la Gérance seule est habilitée à faire réaliser, aux frais du titulaire de la profession libérale (art 12D);
- En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celle-ci peuvent être placées dans les parties communes, à l'endroit prévu, à cet effet, au rez-de-chaussée, ainsi qu'aux fenêtres de la propriété concernée (élément privatif) (art 12D);
- Tout autre affichage est interdit dans les communs et en façade;

- 4
- Il ne peut être fait, dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brosser des tapis, secouer des literies, etc...
  - Les jardins et plantations entourant votre résidence rehaussent considérablement le standing de l'immeuble: respectez donc les zones vertes et les jardins: Apprenez à vos enfants d'agir de même. Vous en réduirez ainsi les frais d'entretien.

### 3.2 PARTIES PRIVATIVES:

- Les fenêtres doivent être garnies de rideaux de voile blanc et flou, sur toute leur largeur et hauteur (art 12A + décision de l'assemblée générale);
- Les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres ou sur leurs terrasses ni linge ni enseigne, ni réclame, ni affiche sauf cas de vente ou location d'un lot privatif (voir sub 3.1) (art12A);
- Pour des raisons de sécurité, incendie, ils ne peuvent pas mettre non plus, sur les terrasses, des objets encombrants (par ex.armoire)pouvant bloquer les séparations de terrasses;  
seuls les meubles de jardins et bacs à fleurs sont admis;
- Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs, ni rien qui puisse changer l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires.(art 12A);  
Placement châssis ALU : les châssis ALU à ventraux coulissants peuvent être remplacés par des châssis ALU à ventraux ouvrants du modèle agréé par le le conseil de gérance. (AG 92)  
Le placement de volets est autorisé à l'annexe. (AG95) Ces volets devront avoir la même apparence que ceux du R.D.C.
- Si des persiennes sont placées aux fenêtres, elles doivent Etre de teinte neutre et claire (art 12A);
- Il est strictement interdit de secouer tapis, couvertures, etc.. au-dessus des balustrades des terrasses.
- L'enlèvement de radiateur(s) dans les appartements est interdit. Tout appareil enlevé sera sanctionné par un forfait de deux unités (AG96)

#### 4. ANIMAUX.

Les occupants peuvent avoir un chien de compagnie de petite taille, un chat ou un oiseau en cage, à l'exclusion des perroquets, mais à titre de simple tolérance. Aucun autre animal n'est admis.

Les chiens doivent être tenus en laisse dans l'immeuble et aux abords immédiats de celui-ci. Les chiens agressifs doivent être munis d'une muselière.

Les animaux ne peuvent en aucun cas se trouver seuls dans les parties communes; ils doivent porter un collier identifiant leur propriétaire.

Les chiens et les chats doivent être vaccinés et assurés. A titre indicatif, un animal ne peut en aucune manière être source de nuisance (bruit, odeurs, défécation etc). Les plaintes seront soumises au Conseil de Gérance, qui après un avertissement par recommandé resté sans résultat, pourra exiger l'expulsion de l'animal.

Tout dommage causé par un animal (dégât, morsure, nettoyage & désinfection) sera à charge de l'occupant concerné.

Il est, par ailleurs, interdit de donner ou jeter de la nourriture aux animaux errants et aux oiseaux sur le territoire de la copropriété. (AG97 - RAPPEL)

#### 5. EMPLOI DU VIDE-POUBELLES.

L'usage du vide-ordures impose un certain nombre de précautions de simple bon sens pour éviter divers désagréments (obstruction, odeurs indésirables, prolifération d'insectes divers, risque d'incendie, etc). Il va de soi qu'en cas d'identification de l'occupant responsable, les frais qui en découlent, seront mis à sa charge:

- Emballez les détritrus et boîtes de conserves pour éviter la pollution de la gaine; faites-en de petits paquets entourés si nécessaire d'un lien élastique pour empêcher leur expansion en volume dans la gaine:

- N'y déversez ni cendres chaudes, ni mégots, ni liquide, ni matières molles ou visqueuses susceptibles d'adhérer à la conduite;

- Emballez soigneusement langes et linges maculés; N'y déversez aucun objet trop volumineux pouvant s'accrocher aux parois (bouteilles en plastique, vieux vêtements, journaux ou revues etc) ou susceptible de s'ouvrir en cours de chute (bouquets de fleurs, boîtes en cartons pliées, etc.);

- Afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes chargées de l'évacuation des déchets, ne jetez pas dans le vide-ordures des objets lourds, des bouteilles de verre entières ou cassées, des objets tranchants, des excréments de chats, etc... Les choses qui ne peuvent être jetées dans le vide-ordures doivent être déposées dans les poubelles se trouvant au bas des colonnes. Le règlement de police interdit formellement de sortir sur la rue des sacs d'immondices avant le jour et l'heure fixés.

Quant aux objets encombrants, non emportés par les services de voirie ordinaire, ils doivent être entreposés dans un local dont la concierge détient la clé.

En cas d'obstruction ou de mauvais fonctionnement d'une gaine de vide-ordures, il y a lieu d'informer immédiatement la concierge ou le cogérant.

Eviter l'utilisation du vide-ordures le week-end vu que la concierge ne travaille pas et que le container déborde rapidement.

(AG92 - AG93 - AG94 - AG95)

## 6. TRAVAUX.

Les travaux aux parties communes entre autres les travaux de peinture doivent être effectués à l'époque fixée et suivant les décisions de l'Assemblée Générale et sous la surveillance de la gérance.

Les propriétaires et autres occupants ne peuvent effectuer des travaux entraînant une modification à la construction ou à l'aspect des parties communes (art 7).

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en temps utile, de manière que celui-ci conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ces travaux ne pourront toutefois en aucun cas nuire aux autres propriétaires ou compromettre la stabilité de l'immeuble, en tout ou en partie, ou changer son aspect même, aucune modification non acceptée par l'assemblée générale des copropriétaires ne pourra être apportées aux éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble ( châssis, volets, persiennes, portes palières, etc..) (art 6).

## 7. ACCES AUX APPARTEMENTS.

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et prendre les mesures d'intérêts général (art 12F).

Si un copropriétaire ou un occupant s'absente ou encore si un appartement est temporairement inoccupé, il y a intérêt à remettre un jeu de clés de l'appartement (sous enveloppe fermée) à la concierge ou à un mandataire accessible, habitant la région bruxelloise, de telle manière qu'on puisse y avoir accès en cas de danger ou d'une nécessité urgente. Le gérant doit éventuellement être informé des dispositions prises.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et, en cas d'urgence, chaque copropriétaire autorise le gérant à forcer, s'il échet; l'accès à son lot privatif, en présence d'un huissier, selon les modalités prévues à l'art 12F du Règlement Général de Copropriété.

Si une erreur du gérant était commise, ce cas devrait être réglé par le Conseil de Gérance et si nécessaire par l'assemblée générale.

8. ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère résumée dans les avis affichés dans les cabines (nombre maximum de personnes transportées, charge maximum, interdiction aux enfants non accompagnés d'un adulte, etc..).

Les utilisateurs des ascenseurs sont censés avoir pris connaissance desdits avis et s'y conformer strictement. Les contrevenants (les parents, dans les cas d'enfants non-accompagnés) en supportent l'entière responsabilité, en cas d'accidents.

L'usage de l'ascenseur est interdit :

- en cas d'incendie (l'évacuation doit se faire par les cages d'escaliers);
- pour l'emménagement ou le déménagement;
- pour le transport d'objets encombrants ou dépassants, avec leur convoyeur, la charge maximum autorisée ou encore de matières dangereuses ou malodorantes susceptibles d'endommager ou de souiller la cabine. Tout abus se fait aux risques et périls de l'occupant responsable.

Les portes d'un ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte.

L'entrée ou la sortie d'un ascenseur doit se faire en un minimum de temps, afin de le libérer au plus vite.

4

En cas d'arrêt entre deux étages, poussez soit au -1 ou au 6ème, puis si rien ne se passe, pressez le bouton "alarme" et restez calme; la concierge ou un membre du Conseil de gérance viendra vous libérer.

Signalez tout fonctionnement défectueux d'un ascenseur à la concierge ou au cogérant.

#### 9. CAVES & GARAGES.

Sont strictement interdits :

- le stationnement de voitures sur l'aire de roulage commune;
- l'accès aux garages des voitures utilisant le LPG;
- l'entreposage de matières inflammables ou dangereuses dans les caves et les garages.
- le lavage des voitures dans les sous-sols; les circuits d'évacuation et d'aération ne permettent pas d'absorber l'humidité excessive. Les frais de nettoyage seront mis à charge des responsables. Le placement d'appareils électriques dans les caves et/ou garages, raccordés sur l'installation d'électricité commune sans l'accord préalable du cogérant; un montant forfaitaire de 1000fr par an est perçu, à titre de charge privative, pour couvrir les frais de consommation de courant pour les appareils autorisés.
- Le nettoyage des voitures sur le parking arrière de la résidence est réservé uniquement aux habitants de la résidence mais est interdit en période de gel.
- La vitesse maximum à l'intérieur de la résidence est limitée à 8KM/H.
- la communication des n° code d'entrée aux non-résidents sauf s'ils disposent d'un garage ou un emplacement parking.
- L'accès des véhicules étrangers à la résidence est interdit (garage sous-sol et parking arrière y compris) sauf accord de la cogérance.
- le stationnement d'un véhicule devant la porte de son garage (garage sous-sol et parking arrière) est interdit.
- le versage d'huile dans les canalisations du sous-sol (AG 92) est interdit.
- Interdiction de fumer dans les sous-sols (AG92)

#### 10. TOITURE.

Les propriétaires ou occupants ayant la jouissance d'une terrasse sur le toit doivent S'ABSTENIR de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. (art 12 G) et notamment d'y jeter des débris.



11. DEMENAGEMENT ET / OU EMMENAGEMENT.

Les emménagements ou déménagements se feront exclusivement par lift extérieur. Aucune indemnité ne sera réclamée dans ce cas précis. Une indemnité de 2.500BEF sera réclamée pour tout déménagement ou emménagement intempestif, soit par les escaliers de secours ou par les ascenseurs. En outre, il sera réclamé la réparation de tout dommage occasionné aux communs. Il est rappelé que les emménagements ou déménagements ne peuvent se faire le samedi après-midi, le dimanche, les jours fériés ainsi que la nuit. (ag97) Il est bien entendu que le transfert de petits effets, et notamment de meubles en kit emballés, peut se faire à titre exceptionnel par les ascenseurs et/ou escaliers de secours. Pour accéder au PENTHOUSE par la toiture, les déménageurs devront obligatoirement recouvrir celle-ci d'une protection adéquate. La concierge devra être prévenue par le propriétaire de tout mouvement.

12. SECURITE:

Fermeture obligatoire de toutes les portes d'accès à l'immeuble afin d'éviter des vols (AG 92). Après 22HEURES, les portes d'accès doivent être fermées à CLEF.

Suite à des incidents avec les robinets de gaz cuisine, l'Assemblée Générale a décidé la pose d'un robinet de coupure/gaz, situé dans l'appartement avant tout appareil utilisant le gaz. Les vannes paliers des appartements n'utilisant pas le gaz ont été sellées par SIBELGAZ. Un contrôle annuel sera effectué par le cogérant. (AG 94)

13. SANCTIONS.

En cas d'infraction au présent règlement ou de litige avec un propriétaire, le Conseil de Gérance applique au contrevenant les mesures édictées par l'Assemblée Générale (avertissement, mise en demeure, assignation judiciaire).

Dans le cas d'un locataire, après un avertissement et une mise en demeure, restées sans résultat, le Conseil de Gérance fait intervenir le propriétaire qui est seul habilité à provoquer la résiliation éventuelle du bail.

EVERE le 19 août 1998.

Pour le Conseil de Gérance.

