

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ACP « Parc Schuman 2 »

rue Théodore Decuyper 163 - 1200 Bruxelles

I. GENERALITES

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur a pour objet de veiller à ce que la vie en commun soit harmonieuse. Ce Règlement s'impose à tous les occupants, propriétaires ou non.

Ses dispositions complètent le cas échéants celles du Règlement de Copropriété. En cas de contradiction entre les dispositions des deux actes, la disposition la plus sévère s'appliquera.

Le Syndic est autorisé à agir en justice contre les contrevenants, après une mise en demeure restée sans effets quinze jours, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

La violation des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur engage la responsabilité de leurs auteurs.

II. DESTINATION DES APPARTEMENTS

A moins que l'Acte de base ou le Règlement de copropriété en disposent autrement, les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Tout autre usage, notamment l'exercice d'une profession libérale, est conditionné par une autorisation préalable de l'assemblée générale. L'existence éventuelle d'une autorisation administrative ne saurait laisser présumer une autorisation de l'assemblée générale ni exposer celle-ci à l'obligation de donner l'autorisation.

Cette éventuelle autorisation pourra être donnée et retirée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue.

III. ACCES AU BATIMENT

Les occupants doivent veiller à ce que tous les accès du bâtiment, aussi bien les portes d'entrées, que la porte vers la galerie de garage, soient fermés en permanence. Cette dernière ne pourra en aucun cas être fermée à clé (issue de secours).

IV. UTILISATION DES ASCENSEURS

L'ascenseur est destiné au transport des personnes.

L'emploi des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'une personne adulte.

Il est interdit :

- d'utiliser les ascenseurs en cas d'incendie;

- d'utiliser les ascenseurs pour les déménagements;
- de bloquer l'ascenseur (les occupants sont priés de le libérer le plus rapidement possible).

L'utilisation des ascenseurs est tolérée pour le déplacement d'appareils ménagers et équivalents, à l'exclusion d'objets salissants ou susceptibles d'endommager la cabine. Les coûts de remise en état seront portés à la charge du propriétaire dont dépend la partie responsable.

Toute souillure devra être **immédiatement** enlevée par la partie responsable.

Les problèmes d'ascenseur doivent être immédiatement signalés au syndic, à la concierge ou, en cas d'urgence, en appelant le numéro d'appel d'urgence affiché dans le hall d'entrée intérieur.

La concierge est investie du droit d'autorité pour le respect de ces règles.

V. PROPRETÉ DU BÂTIMENT ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les occupants habitent l'immeuble bourgeoisement et en jouissent suivant la notion juridique de bon père de famille.

Afin de préserver la propreté de l'immeuble, les dispositions suivantes sont arrêtées :

- Il est interdit de jeter quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble. Il est en particulier interdit de jeter des objets ou des mégots de cigarette par la fenêtre ou à partir de la terrasse;
- Les déchets ménagers doivent être déposés dans les conteneurs prévus à cet effet (niveau -1);
- Les ordures ménagères sont déposées dans des sacs plastiques fermés;
- Il est interdit de déposer dans les locaux poubelles des objets encombrants ou trop volumineux pour être jetés dans les conteneurs. Ces objets doivent être déposés à la déchetterie;
- Il est interdit de jeter dans les conteneurs les liquides, quelle que soit leur nature;
- Il est interdit de verser dans éviers ou toilettes les huiles usagées ainsi que, de manière générale, tous liquides ou objets susceptibles d'endommager ou de boucher les canalisations, ou de polluer. Les huiles et liquides doivent être déposés à la déchetterie.
- Les déchets de verre venant d'usage ménager doivent être déposés dans les conteneurs-poubelles de couleur verte prévus à cet usage. Les bouteilles et récipients en verre doivent être rincés avant d'être déposés dans les conteneurs. Les bouchons et capuchons doivent avoir été préalablement ôtés;
- Les déchets de papier et carton doivent être déposés dans les conteneurs-poubelles de couleur jaune prévus à cet usage. Les occupants sont priés de les déposer de façon ordonnée afin de ne pas réduire inutilement l'espace utile. Les cartons trop volumineux seront aplatis et liés et placés à côté du conteneur;
- Les flacons, canettes, ravers et emballages ménagers de toute nature doivent être propres avant d'être jetés dans les conteneurs-poubelles de couleur bleu prévus à cet usage.

La concierge s'occupe de l'entretien courant de l'immeuble. **Toute souillure accidentelle faite dans une partie commune devra être enlevée immédiatement par la partie responsable.**

VI. JOUISSANCE DES APPARTEMENTS – BRUITS - NUISANCES

D'une manière générale, les propriétaires et occupants sont tenus de jouir des appartements en bon père de famille. En particulier, ils éviteront de nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Il est ainsi interdit :

- de laisser les portes d'entrée des appartements ouvertes;
- de claquer ou fermer brutalement les portes;
- de régler trop haut le volume des appareils audio (radio, TV, etc);
- de crier ou de s'interpeller à haute voix dans les escaliers, sur les paliers ou dans le hall, ou par les balcons;
- de marcher dans les appartements avec des chaussures à semelle dure entre 22 heures et 7 heures;
- d'utiliser des instruments de musique entre 22 heures et 7 heures;
- d'effectuer des travaux ou de déplacer des meubles entre 20 heures et 7 heures (voir aussi infra, « TRAVAUX »);
- de cuisiner sans utiliser de hotte;
- de battre les tapis, carpettes, draps, etc ou, de manière générale, d'effectuer tous travaux d'entretien ménager dans les parties communes de l'immeuble;
- de fumer dans les parties communes de l'immeuble.

Il est en outre expressément recommandé de placer des feutres sous les pieds des chaises.

VII. ASPECT DU BATIMENT

La préservation de l'image de standing du bâtiment est considérée comme une obligation générale s'imposant à tous.

Il est ainsi interdit :

- d'apposer des affiches, de quelque nature que ce soit, sur la façade du bâtiment ou aux fenêtres, terrasses ou balcons;
- de garnir les fenêtres de rideaux, tentures ou voilages inesthétiques. Ceux-ci devront être de teinte blanche et unis;
- d'installer des antennes paraboliques sur les terrasses, balcons ou toit sans accord préalable de l'assemblée générale;
- d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble;
- d'entreposer vélos, motos, mobylettes, poussettes, landaus, tricycles, etc, dans les communs (à l'exception des locaux prévus à cet effet);
- de placer à l'extérieur des appartements des appareils ou dispositifs de sécurité (sirènes d'alarme, etc) sans accord préalable de l'assemblée générale;
- de placer des plaques nominatives sur les sonnettes, parlophones, boîtes aux lettres, ascenseurs, portes privatives autres que celles produites et placées par le syndic, sur demande de l'occupant, afin de conserver une uniformité esthétique.

Il est formellement interdit de poser des plaques publicitaires ou de professions libérales ainsi que n'importe quelle autre enseigne dans la zone du parc ou dans la zone de recul. Le Conseil de

Copropriété peut toutefois permettre au cas par cas d'apposer une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle ainsi qu'à la porte d'entrée de l'immeuble.

VIII. GARAGES ET PARKINGS

Les garages et parkings sont exclusivement destinés au parking des véhicules.

Les occupants doivent se garer aux endroits de parking prévus à cet usage et à l'intérieur des limites des emplacements de parking. Ils doivent par ailleurs circuler dans le respect de la sécurité, du droit des autres usagers. Les piétons sont prioritaires sur les aires de circulation.

Il est dès lors interdit :

- d'abandonner un véhicule – même temporairement – en-dehors des endroits prévus à cet effet et ce spécialement dans de parc et les entrées vers les garages et dans le parc;
- d'abandonner un véhicule non immatriculé ou non assuré sur les emplacements de parking communs;
- de laisser tourner le moteur d'un véhicule arrêté;
- d'accéder aux garages avec un véhicule équipé au LPG;
- d'entreposer dans les garages de l'essence, de l'huile ou tout autre produit inflammable;
- de laver ou procéder à l'entretien d'un véhicule dans les garages en dehors des zones prévues à cet effet;
- de laisser les enfants jouer dans les garages.

Les occupants des garages doivent :

- éviter tout trouble pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin;
- maintenir le volet baissé et fermé à clef, notamment la nuit.

IX. ZONES VERTES, PARC et PARKING

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux d'enfants (jeux de ballon et autres). Ces jeux ne peuvent en aucun cas nuire à la tranquillité du site.

Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

L'accès du parc est interdit aux véhicules, le parking dérogeant à cette règle.

L'accès des parterres et plates-bandes est interdit. L'accès de la pelouse est autorisé.

Les animaux doivent être tenus en laisse dans le parc et sur le parking. Leurs déjections doivent être ramassées et déposées dans les poubelles du Parc.

Le parking ne peut être occupé en permanence, c'est-à-dire plus de 24 heures consécutivement. **Le stationnement à front de la façade des immeubles est interdit.** Le lavage ou tous autres travaux mécaniques ainsi que l'entretien en général de tous véhicules ne sont pas autorisés sur le parking.

Les voitures doivent obligatoirement être placées entre les bandes délimitant chaque emplacement, il s'agit en l'occurrence d'un simple geste de courtoisie à l'égard des autres automobilistes.

Les voitures non munies d'une plaque d'immatriculation réglementaire ne pourront avoir accès au

parking ni y être garées pour une durée supérieure à 24 heures.

Le jet, dépôt ou abandon dans le parc d'objets, matières ou détritiques susceptibles de souiller, dégrader ou abîmer ou d'en compromettre le caractère esthétique est interdit.

Les jeux et autres activités de détente sont uniquement autorisés dans les aires en gazon entre 9 heures et 20 heures. Les parents restent responsables des agissements de leurs enfants.

X. EMMÉNAGEMENTS - DEMÉNAGEMENTS

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets volumineux doivent se faire selon les indications du syndic, qui devra être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Les emménagements, déménagements, livraisons d'objets volumineux ne peuvent se faire ni par l'ascenseur ni par l'escalier, mais par un élévateur extérieur.

Il est obligatoire de travailler avec un déménageur agréé ayant les assurances nécessaires en cas de dommage aux parties communes du bâtiment.

Tout déménagement doit se faire par la façade; les élévateurs doivent être placés de manière à ne pas endommager le bâtiment.

Les déménagements ne sont pas autorisés les dimanches et jours fériés.

XI. CHAUFFAGE MINIMUM DES APPARTEMENTS

Les appartements doivent toujours être suffisamment chauffés, de manière à prévenir des dégâts éventuels (champignons, par exemple) aux autres appartements et aux parties communes.

XII. TERRASSES ET BALCONS

Les Copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets. Les balcons constituant, le cas échéant, des issues de secours, **il importe que les séparations soient libres de tout obstacle.**

Les balcons pourront toutefois être fleuris au moyen de bacs à fleurs. Les bacs à fleurs et plantes placés sur les terrasses ou balcons doivent être sécurisés afin qu'ils ne puissent tomber; ils seront exclusivement orientés vers l'intérieur de l'immeuble.

L'arrosage des plantes placées sur les terrasses ou balcons doit être mesuré afin de ne pas mouiller les autres terrasses ou balcons.

L'utilisation d'un barbecue n'est pas autorisée.

XIII. TRAVAUX DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Aucun travail important ne pourra être entrepris sans que le syndic en ait été avisé, au moins 1 mois à l'avance et, sur avis du syndic, que lui ait été communiquée une attestation rédigée par un ingénieur ou un architecte agréé, établissant que les travaux ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment.

Aucun travail affectant les parties communes ou ayant un impact sur les parties communes (par exemple des raccordements d'eau ou d'électricité), ne pourra être entrepris sans que le syndic ait donné son accord préalable.

Aucun travail susceptible de causer des nuisances, par exemple sonores, ne pourra être entrepris sans que le syndic ou le Conseil de copropriété en aient été informés et pu juger de l'opportunité d'aviser les autres occupants.

Aucun travail ne peut être mené les dimanches et jours fériés.

Tout transport de matériaux de construction, déchets de construction, etc... doit se faire par l'extérieur du bâtiment. En aucun cas, l'ascenseur, l'escalier ou les accès communs ne pourront être utilisés à cet effet.

Le syndic ou le Conseil de Copropriété sont autorisés à faire interrompre immédiatement les travaux qui seraient entrepris ou poursuivis en violation des dispositions qui précèdent. A cet effet, le syndic est autorisé à requérir du propriétaire ou de l'occupant d'un appartement, toutes informations relatives aux travaux en cours ou projetés.

Les dispositions qui précèdent ne portent pas atteinte au droit des autres occupants d'agir personnellement si les travaux leur causent un dommage propre.

Quelle que soit la nature des travaux entrepris dans les parties privatives, les parties communes salies doivent être nettoyées chaque fin de journée par les occupants concernés par ces travaux.

Quelle que soit leur nature, les travaux menés dans les appartements le sont sous la responsabilité solidaire du propriétaire et de l'occupant.

Les propriétaires ou locataires doivent donner accès à leurs locaux privés pour toute réparation, entretien et nettoyage des parties communes.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

XIV. LOCATION – CONCESSION DE DROITS PERSONNELS

Un appartement ne peut être occupé par un nombre de personnes inadéquat au regard de la réglementation en vigueur, des usages ou de sa disposition.

Le propriétaire concédant un droit personnel est tenu de faire signer par l'occupant une copie du présent Règlement.

Le propriétaire concédant un droit personnel est solidairement responsable avec l'occupant, envers la copropriété, des manquements, désordres, dommages occasionnés par celui-ci.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble sont solidairement responsables envers la copropriété des manquements, désordres, dommages occasionnés par les personnes qui ont accédé à l'immeuble par leur fait.

XV. ANIMAUX DOMESTIQUES

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à posséder des chiens, chats et oiseaux. Ces animaux domestiques sont tolérés mais ils ne doivent en aucun cas déranger les autres occupants. Si

l'animal est source de nuisances sonores, olfactives ou autres, la tolérance pourra être retirée, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Dans toutes les parties communes y compris le parking et le parc, les chiens et autres animaux doivent être maintenus en laisse.

XVI. SECURITE

Dans l'intérêt de la sécurité des personnes et des biens, il est interdit :

- d'ouvrir à des inconnus;
- de confier les clefs du bâtiment à des personnes autres que de confiance;
- d'utiliser le raccordement à la distribution de gaz de ville;
- de stocker des matières inflammables ou explosives;
- d'utiliser les installations de distribution d'eau comme électrode de terre;
- d'accéder au toit, sauf en cas d'évacuation de l'immeuble et uniquement sur injonction des pompiers ou de la police.

Fait à Bruxelles, le 24 janvier 2018 (date d'approbation de l'assemblée générale).