

Avenue de fré, 139

1180 Uccle

RÉSIDENCE « LA SOURCE »

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

février 2016

TABLE DES MATIÈRES :

Article 1 : GENERALITES.....	3
Article 2 : ASPECT ESTHETIQUE.....	3
Article 2 bis: BOITES AUX LETTRES.....	4
Article 3 : ENTRETIEN.....	4
Article 4 : OCCUPATION DES PARTIES COMMUNES	4
Article 5 : CHARGES COMMUNALES.....	4
Article 6 : TERRASSES	5
Article 7 : ANIMAUX	5
Article 8 : ASCENSEURS	6
Article 9 : DECHETS MENAGERS ET POUBELLES.....	6
Article 10 : ACCES PORTE D'ENTREE.....	6
Article 11 : ACCES AUX APPARTEMENTS ET LOCAUX PRIVATIFS.....	7
Article 12 : ACCES PORTE DE GARAGE MOTORISEE.....	7
Article 13 : LOCAUX COMPTEURS	7
Article 14 : MORALITE	7
Article 15 : TRANQUILLITE	8
Article 16 : PROPLETE.....	8
Article 17 : PARKING ET GARAGE.....	9
Article 18 : VENTE ET LOCATION	10

Article 1 : GENERALITES

Ce règlement d'ordre intérieur précise les détails de la vie en commun.
Tout occupant doit en avoir connaissance (propriétaire **et locataire**).

La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la Copropriété précise à l'article 577-4 § 2 que « *S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur il peut être établi par acte sous seing privé* ».

La loi stipule également à l'article 577-7 § 7 let. Que « *Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide :*

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ».

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des diverses assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé « LIVRE DE GERANCE », tenu à jour par le syndic et qui contiendra, dans un même contexte, le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications à l'un ou l'autre de ceux-ci.

Le livre de gérance sera communiqué, dans les quinze jours, par le syndic, à tous les copropriétaires, locataires et ayants droit, à la première installation dans le bâtiment.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Les propriétaires mettant leur bien en location devront annexer une copie du livre de gérance à leur bail et faire signer un accusé de réception de ce livre par leur locataire.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions qui y sont consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Article 2 : ASPECT ESTHETIQUE

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni linge ou autres objets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux qui seront agréés par le syndic et qui devront être placés à l'endroit désigné par le syndic.

Si les occupants veulent mettre :

- 1) des rideaux ou stores aux fenêtres, ces derniers devront être de teinte blanche ou similaire;
- 2) des persiennes, et autres dispositifs de protection, ces derniers devront être du modèle agréé par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés au moment du vote.

Il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, une plaque de modèle et de dimensions admis par le syndic, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 2 bis: BOITES AUX LETTRES

Chaque appartement ou bureau disposera d'une boîte aux lettres particulière, dans le hall d'entrée ; sur celles-ci pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et le cas échéant l'étage où se trouve son local privatif ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme. Les plaquettes seront fournies par le syndic.

Article 3 : ENTRETIEN

Les travaux d'entretien des parties privatives qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ces travaux seront réalisés après que le syndic en ait donné l'accord (choix des matériaux, conformité d'aspect, date d'exécution, etc...). Le syndic pourra, le cas échéant, exiger qu'il y ait un accord préliminaire des copropriétaires lors d'une assemblée générale.

Article 4 : OCCUPATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, cages d'escalier et d'ascenseur et dégagements devront être maintenus libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit (vélos, jouets d'enfants, parapluies, bottes ou tous objets privés). Il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque. Les halls d'entrée ne pourront servir de salle d'attente pour les bureaux.

Les tapis, le linge et autres objets ne pourront pas être secoués à l'extérieur de l'immeuble.

Il est interdit de faire sécher du linge sur les terrasses.

Article 5 : CHARGES COMMUNALES

Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les charges de la commune, de police, de voirie, etc...

Article 6 : TERRASSES

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté; les résidents n'occupant pas leur appartement en permanence doivent procéder à un nettoyage régulier de leurs terrasses et balcons.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles autre que ceux de jardin (table, fauteuils, chaises) et pots de fleurs;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc.
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ; côté intérieur, les bacs devront être bien fixés et pas trop lourds afin de ne pas détériorer les balustrades ou autres ferronneries.
- de placer des antennes paraboliques sur les terrasses.

L'aspect extérieur de la terrasse ou du balcon ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures et les balustrades, sans décision préalable de l'assemblée générale.

Il est rappelé que l'entretien du revêtement des terrasses (réglages des dalles, nettoyage, rejointoiement, enlèvement des mousses, etc...) est privatif sauf si des travaux relatifs aux parties communes doivent être réalisés (étanchéité, structure, etc...).

Il est demandé avec insistance aux occupants ayant une terrasse de maintenir l'évacuation des eaux pluviales en parfait état de propreté.

Article 7 : ANIMAUX

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des petits animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc.).

Les chiens et les chats ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou dans les bras.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autre, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des $\frac{3}{4}$ (trois/quarts) des voix présentes.

Dans le cas où la tolérance serait subrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes les sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Article 8 : ASCENSEURS

Conformément aux dispositions légales, l'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte. Le(s) parent(s) ou le(s) personne(s) qui a (ont) la garde des enfants est (sont) seul(s) responsable(s) en cas d'accident survenu à la suite du non-respect de cette disposition.

L'usage des ascenseurs est interdit pour les emménagements et déménagements. Il est également interdit d'introduire dans les ascenseurs des voitures d'enfants, des vélos ou autres objets pouvant abîmer ou griffer les parois.

Les occupants doivent veiller à ne pas salir les ascenseurs. En cas de souillures faites par un occupant (ou par un membre de son ménage, une personne à son service ou un visiteur) dans les ascenseurs, l'occupant responsable est tenu à les faire disparaître immédiatement. A défaut, les frais de nettoyage seront portés à sa charge.

Les portes d'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte notamment par le dépôt d'objets bloquants et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

Les locataires respecteront scrupuleusement la charge maximale de l'ascenseur.

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Article 9 : DECHETS MENAGERS ET POUBELLES

Les occupants sont priés de déposer leurs déchets ménagers dans les différents containers mis à leur disposition d'après les directives de la commune (déchets ménagers, sacs bleu, papiers/cartons, verres).

Les petites batteries ou piles usagées seront déposées chez les divers commerçants dans des boîtes prévues à cet effet.

Les encombrants, les plastiques non autorisés dans les sacs bleus, les bois, les métaux, etc... doivent être déposés dans le parc à conteneurs.

En cas de gestion commune, chaque copropriétaire emballera correctement ses déchets ménagers dans un sac individuel avant de les déposer dans les containers poubelles mis à sa disposition dans le local prévu à cet effet.

Article 10 : ACCES PORTE D'ENTREE

Il est demandé aux occupants de la résidence de :

- veiller à ce que les portes d'accès à l'immeuble, des garages et intermédiaires entre les garages et les immeubles soient toujours soigneusement fermées ;

- ne jamais ouvrir la porte de rue au moyen de l'ouvre-porte sans s'être préalablement informé de l'identité du visiteur ;

Les occupants sont responsables des faits et gestes des personnes auxquelles ils permettent l'entrée.

Article 11 : ACCES AUX APPARTEMENTS ET LOCAUX PRIVATIFS

Par mesure de sécurité et afin de pouvoir intervenir dans les appartements et autres locaux privés, les copropriétaires fourniront au syndic les noms, adresses et numéros de téléphone des personnes susceptibles de détenir les clés permettant l'accès aux biens privés ou qui sont prêtes à intervenir en cas de sinistre ou d'accident (fuite d'eau, de gaz, malaise d'un occupant, etc...).

Article 12 : ACCES PORTE DE GARAGE MOTORISEE

Pour l'accès au garage, à l'entrée comme à la sortie, marquer un temps d'arrêt pour s'assurer de la bonne fermeture de la porte. L'arrêt, lors de l'entrée, doit se faire après l'endroit où se trouve la commande de sol d'ouverture automatique de la porte ; en effet, si l'arrêt est marqué avant cet endroit, la porte s'ouvrira une nouvelle fois lors de votre trajet vers votre emplacement.

Allumer les phares lors des déplacements dans le garage.

Se déplacer à vitesse réduite (maximum 5 km/h.).

Article 13 : LOCAUX COMPTEURS

Le local des compteurs restera accessible afin de permettre à quiconque, en cas de panne, fuite ou autre problème technique, d'intervenir pour fermer ou couper l'alimentation d'eau ou d'électricité.

Article 14 : MORALITE

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Article 15 : TRANQUILLITE

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

Il devra donc apporter une attention particulière :

- à ne pas faire de travaux et à ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit (soit entre 22 heures et 7 heures) ainsi que les dimanches et jours fériés ;
- à ce que les enfants dont il a la charge ou la garde n'utilisent pas de jeux bruyants, ne jouent pas dans les halls et les cages d'escalier. Cette interdiction est valable également sur la pelouse afin d'éviter sa détérioration.

Les appareils de radio et de télévision, ainsi que les instruments de musique ne pourront en aucun cas occasionner des troubles aux voisins. A cet effet, les locataires sont tenus d'en réduire la puissance sonore avant 7 heures et après 22 heures.

Les locataires devront respecter le droit au calme des voisins.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs anti-parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et autres.

Il est interdit de faire des barbecues afin d'éviter toute incommodité provoquée par les odeurs de combustible.

Dans le cas où les nuisances seraient constatées et répétées après plusieurs avertissements, le contrevenant se verra contraint, avec l'accord de la majorité de l'assemblée générale, au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes les sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Article 16 : PROPRETE

Il est interdit de :

- jeter des mégots de cigarettes par les terrasses ;
- de verser de la graisse à frites dans les évacuations d'eaux usées ;
- de fumer dans les parties communes (ascenseurs, hall, garage, etc...).

Il est demandé de :

- garder les emplacements de garage privés dans un bon état de propreté.

Article 17 : PARKING ET GARAGE

L'accès des garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété, sauf pour les véhicules chargés d'approvisionner la copropriété, ces derniers ne pouvant rester arrêtés que le temps nécessaire au chargement ou déchargement de personnes ou de marchandises.

Le syndic aura le droit de faire intervenir une dépanneuse aux frais des personnes en infraction par rapport aux règles édictées ci-dessus et entravant, par leur présence, la libre circulation des autres usagers, avec décharge de responsabilité pour le syndic, la responsabilité des dépanneurs pouvant seule être mise en cause.

Les garages sont destinés exclusivement aux véhicules. Tout autre objet ou meuble qui y serait entreposé doit obligatoirement faire l'objet d'une assurance en responsabilité civile, pour le cas où ces objets ou meubles peuvent constituer un risque pour les autres occupants des garages.

Les portes d'accès vers les caves ainsi que celles vers les garages doivent, par mesure de sécurité, être fermées en permanence.

Les usagers des garages s'engagent à respecter les obligations suivantes :

- Stationner à l'emplacement qui leur est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements ;
- Circuler à une vitesse maximum de dix kilomètres à l'heure ;
- Une fois le véhicule à l'arrêt, couper immédiatement le moteur et prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de la clef ;
- Réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse ;
- Interdiction absolue d'actionner un avertisseur sonore ;
- Interdiction de laver à grandes eaux ou de vidanger les véhicules ;
- Interdiction de laisser des produits inflammables sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans le véhicule, soit dans le réservoir, soit dans un bidon de réserve situé dans le coffre ;
- Interdiction de donner des leçons de conduite automobile à l'intérieur de l'immeuble ;
- respecter la destination de "garage pour voiture automobile" ;
- Interdiction des véhicules L.P.G. ; Les propriétaires mettant leur bien en location devront attirer l'attention de cette interdiction à leurs locataires lors de l'établissement du bail ;
- Interdiction de brancher des appareils électriques sur le réseau des parties communes ;
- Interdiction de stocker des pneus dans le garage.
- **Gérer correctement les deux emplacements à l'entrée de l'immeuble. Si une personne bloque un autre véhicule, prière de bien vouloir mettre un mot incluant un numéro de téléphone et intervenir directement !**

Article 18 : VENTE ET LOCATION

La vente ou la location de locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'avec l'intervention du syndic à l'aide de placards dont il déterminera le type. Le syndic pourra exiger que les placards soient placés sur un panneau à front de rue et ceci à la charge de l'annonceur.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'effraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale statuant à la simple majorité.