

RESIDENCE PARC SAINTE-ANNE

Rue du Vieux Moulin 103
1160 Bruxelles

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

La vie quotidienne de l'immeuble est régie par un règlement d'ordre intérieur.

Celui-ci contient les règles élémentaires de savoir vivre à respecter afin de garantir une existence harmonieuse à chacun et afin d'assurer la bonne gestion qui assure à chacun le calcul équitable de ses charges. En cas de contradiction entre le présent règlement et l'acte de base, ce dernier prévaut.

Ce règlement doit être en possession de chaque occupant de l'immeuble ainsi que de chaque propriétaire non occupant.

La vie en communauté exige de chacun le respect des règles ci-dessous. Leur non-respect entraînera l'application des pénalités qui y sont détaillées.

1. Portée du présent règlement

Le présent règlement s'applique à chaque occupant de la Résidence, qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gracieux d'un appartement. Il s'applique également à chaque visiteur non occupant. Il appartient à chaque occupant de veiller à ce que ses visiteurs respectent le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à tous les propriétaires, résidents ou non.

2. Mise en location d'un bien

Le présent règlement est remis à chaque propriétaire. Tout copropriétaire qui met en location un de ses biens doit remettre au locataire un exemplaire du présent règlement qui fera partie intégrante du contrat de bail. En cas de litige, le propriétaire produira la preuve qu'une copie du présent ROI a bien été remis à son locataire.

3. Accès à l'immeuble

- 3.1. Les occupants doivent veiller à ce que les portes d'accès, y compris celles des garages, soient toujours soigneusement fermées. Il convient de rappeler que la sécurité incendie interdit de fermer à clé les portes qui sont des accès de secours.
- 3.2. Les portes sont munies d'une poignée. Il convient de s'en servir, car il n'est pas possible d'essuyer les parties vitrées ou en inox continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- 3.3. Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.
- 3.4. L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et aux démarcheurs.
- 3.5. La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte électrique que pour des familiers, des visiteurs, les fournisseurs de l'occupant ou ceux annoncés par le syndic. Le digicode doit rester confidentiel. Il est interdit d'ouvrir la porte à une personne qui se prétend visiteur d'un autre occupant de l'immeuble.
- 3.6. Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la Résidence.
- 3.7. Chacun est responsable des clés d'accès à l'immeuble. Tout vol ou toute perte de clé doit impérativement et immédiatement être signalé au Syndic.

4. Occupation des appartements

Tous les appartements doivent être occupés décentement et en bon père de famille. Ils ne pourront servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne notoirement de mauvaise vie et mœurs.

A l'exclusion des emplacements de garage et des caves situés au sous-sol, dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives sont destinées uniquement à usage principal d'habitation. Ceux-ci ne pourront être donnés en location qu'à des occupants de la résidence.

5. Compteurs et accès aux appartements

Le bon fonctionnement des installations communes ainsi que la bonne gestion de l'immeuble nécessitent parfois l'accès aux appartements.

Les règles suivantes sont d'application :

- 5.1 Lors de toute mutation (changement de locataire ou de propriétaire), un relevé intermédiaire des compteurs et des calorimètres devra être effectué pour permettre la répartition des charges entre le nouveau propriétaire ou locataire et l'ancien. Les frais de relevé éventuels sont à charge de l'occupant sortant mais sont de la responsabilité finale du propriétaire.
- 5.2 L'occupant ne peut refuser l'accès de son appartement s'il y a nécessité d'intervention urgente aux parties communes (par exemple en cas de fuite d'eau). Si l'occupant refuse l'accès, il sera responsable des dégâts encourus à l'immeuble, y compris à d'autres parties privatives, du fait de son refus, conformément aux articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil. De plus, tout refus d'accès aux appartements donnera lieu à des frais complémentaires qu'il répercutera éventuellement à son locataire.
- 5.3 Il est obligatoire de fournir au Syndic les coordonnées d'une tierce personne qui serait donner accès rapidement et qui posséderait une clé de votre appartement. Cela permettra en cas d'urgence de pouvoir rentrer dans ledit appartement.

6. Bruit

Le problème du bruit est toujours très délicat dans un immeuble à appartements multiples. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante les inconvénients.

De manière générale, de 22 heures à 8 heures en semaine, le dimanche et les jours fériés, il est demandé de respecter le repos des voisins.

Il est donc prescrit de fermer les portes en douceur (particulièrement celles des communs), de réduire la puissance des appareils audio-visuels, d'utiliser les appareils électro-ménagers en journée, de ne pas circuler bruyamment dans les appartements (avec ou sans chaussures), de ne pas effectuer des travaux ni de déplacer des objets lourds entre 20h et 8h. Il est interdit d'effectuer des travaux bruyants le dimanche et les jours fériés, ainsi que de prendre une douche ou un bain au milieu de la nuit. Les instruments de musique sont interdits, sauf s'ils sont équipés de sourdine et qu'ils ne gênent pas les voisins.

Les jeux d'enfants sont interdits dans les parties communes tant intérieures qu'extérieures.

Lorsque vous organisez une fête, il est demandé de prévenir vos voisins quelques jours auparavant, de veiller à limiter le bruit à partir de 22 heures et de vous assurer de la discrétion de vos invités lors de leur départ.

7. Emménagement - Déménagement

Le syndic sera prévenu préalablement de la date de chaque emménagement et de chaque déménagement. Le nom de l'occupant sera alors donné afin d'établir des plaquettes nominatives. En cas d'inaction, le syndic pénalisera le propriétaire par une amende forfaitaire fixée à 50€ indexée.

Une indemnité d'emménagement/déménagement de 150€ est prévue. Celle-ci est payable à l'entrée de l'occupant (propriétaire ou locataire) et qui vaut pour son emménagement et déménagement.

Ceci n'exclut pas la responsabilité de l'occupant et/ou du fournisseur en cas de dégâts. Les appartements avec accès extérieur direct seront exclus de cette indemnité.

L'utilisation d'un élévateur extérieur est requise pour les appartements qui le permettent techniquement et ce pour toute opération d'emménagement et de déménagement (voir ci-dessous l'article 8 relatif à l'usage des ascenseurs).

8. Usage des ascenseurs

- 8.1. L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère ayant pour but d'assurer la protection de chacun.
- 8.2. Les règles suivantes doivent être impérativement observées :
 - L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie
 - L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte
 - Le nombre maximum des personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine. Il doit être strictement respecté.
 - Le transport occasionnel au moyen de l'ascenseur d'objets volumineux n'est permis que s'il ne cause aucun dégât.
- 8.3. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur lors des déménagements et des emménagements. La seule exception autorisée est pour le transport de petits objets fragiles. Les parois de l'ascenseur seront protégées contre les coups. Si des dégâts ont été causés, leur réparation sera entièrement à charge du propriétaire de l'appartement où il y a un déménagement. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer un emménagement ou un déménagement de cette interdiction.
- 8.4. Il est interdit d'utiliser les ascenseurs comme monte charges pour transporter des matériaux ou autres équipements de construction. Une pénalité de 250 € sera appliquée et portée au compte du propriétaire concerné, que la contravention à cette interdiction ait été exécutée par lui-même ou par son locataire. De plus, si des dégâts ont été causés, ceux-ci seront mis entièrement à charge du propriétaire. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer des travaux de construction, de finition, de réparation ou de modification de cette interdiction.
- 8.5. Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
- 8.6. L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur doit en informer d'urgence le syndic. En cas de panne, il ne faut jamais tenter de délivrer une personne coincée dans l'ascenseur. Seule la société spécialisée chargée de l'entretien ou les pompiers peuvent effectuer cette tâche.
- 8.7. Il est strictement interdit d'utiliser dans les ascenseurs des caddies du type utilisé dans les grandes surfaces.

9. Usage des parkings

Afin de limiter au maximum les nuisances et de garantir la sécurité de chacun, les règles impératives suivantes doivent être observées.

- 9.1. Il est formellement interdit de stationner en dehors des emplacements prévus et notamment devant les portes d'entrée des immeubles, au milieu des aires de manœuvre, ou sur un emplacement privé.
- 9.2. Tout véhicule automobile devra rouler au pas. Les piétons ont toujours priorité.
- 9.3. Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même temporairement, sur les emplacements. Il est autorisé d'entreposer des objets non dangereux dans les caves.
- 9.4. Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

10. Vélos et voitures d'enfant

- 10.1. Les vélos doivent être parqués dans le local prévu à cet effet qui restera fermé à clé en permanence. Les vélos doivent être gardés en état d'usage. Il est interdit d'entreposer autre chose que l'usage qui est prévu. Il est recommandé de cadenasser le vélo qui reste sous l'entière responsabilité du propriétaire.
- 10.2. Il est interdit de placer les vélos contre les murs intérieurs et extérieurs de la Résidence ainsi que dans les halls communs
- 10.3. Il est interdit de placer les voitures d'enfant contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.

11. Aspect de l'immeuble

Afin de respecter l'aspect soigné de la Résidence, il convient de :

- 11.1. Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses.
- 11.2. Ne pas exposer des vêtements ou des essuies, par exemple dans les cuisines, de telle façon qu'ils soient visibles de l'extérieur.
- 11.3. De respecter l'aspect soigné des sonnettes et de boîtes aux lettres. Il convient de n'utiliser que les plaquettes fournies par le syndic qui devront être commandées au plus tard 8 jours après l'emménagement.
- 11.4. Veiller à l'entretien des vitres, en particulier veiller à remplacer immédiatement les carreaux cassés.
- 11.5. Veiller à laisser les parties communes, en particulier les entrées, les escaliers, les halls et les paliers libres de tout objet.
- 11.6. Ne pas apposer des affiches (publicités, affiches électorales, avis de vente ou de location) dans les parties communes. Seuls les avis de vente ou de location pourront être apposés dans les parties privées.
- 11.7. Ne pas utiliser le dessus des boîtes aux lettres pour déposer le courrier non désiré ou les enveloppes de courrier personnel.
- 11.8. Les barbecues sont interdits.
- 11.9. Seuls les meubles de jardin, des plantes et des bacs à plantes de taille et de poids raisonnables sont autorisés sur les terrasses.
- 11.10. En cas de remplacement de la porte d'entrée des appartements, celle-ci doit être du même couleur et aspect que la porte originelle.
- 11.11. De même, il est formellement interdit de peindre la façade ou les murs de séparation entre les terrasses. Seule une société spécialisée, mandatée par le Syndic, sera autorisée à le faire
- 11.12. L'installation d'un système de climatisation devra faire l'objet d'une autorisation préalable du syndic. Cette autorisation ne pourra être accordée que moyennant production préalable d'un contrat d'entretien annuel de l'installation. Ces installations ne pourront produire des bruits gênants pour les autres occupants ni nuire à l'aspect esthétique de l'immeuble.
- 11.13. L'installation d'antenne parabolique sur les terrasses privatives est interdite.



12. Propreté de l'immeuble

Afin de respecter la propreté dans et autour de la Résidence, les règles suivantes doivent être impérativement observées :

- 12.1 Il est interdit d'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes (exemple : secouer les tapis, cirer les chaussures, brosser le chien).
- 12.2 Il est interdit de battre des tapis et de la literie sur les terrasses par les fenêtres.
- 12.3 Il est interdit de jeter des objets quelconques ou des cendres par-delà et sur les terrasses.
- 12.4 Il est interdit de stocker des débris, des gravats ou tout objet encombrant sur les terrasses.
- 12.5 Les poubelles doivent être déposées dans le local réservé à cet effet qui restera fermé à clé en permanence. Il est obligatoire de trier les déchets. Il est évident qu'il est strictement interdit de laisser des sacs poubelles dans les halls communs, les ascenseurs de manière générale en dehors du local poubelles. Les cartons doivent être prédécoupés et aplatis avant d'être déposés dans le conteneur jaune. Les objets encombrants ou ceux qui nécessitent un recyclage spécifique doivent être conduits par leur propriétaire à la déchetterie communale qui lui est assignée. Auderghem possède une déchetterie ouverte tous les jours de la semaine à moins de 2 km de l'immeuble, soit 1860 Chaussée de Wavre. Les personnes qui seront surprises à entreposer des objets encombrants dans les parties communes seront taxées d'une amende forfaitaire de 250 €.

- 13. Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes : halls d'entrée, couloirs, escaliers, garages, locaux poubelles, ascenseurs, etc.

14. Animaux domestiques

Afin de respecter la bonne tenue de la Résidence, on respectera les règles de bon voisinage qui suivent :

- 14.1. Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, ne créant pas de nuisances. En cas de nuisance, cette tolérance pourra être retirée par simple décision du Conseil de Copropriété ou du Syndic.
- 14.2. Les animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
- 14.3. Tous les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes tant extérieure qu'intérieure.
- 14.4. Chaque propriétaire de chiens devra enlever les déjections éventuelles si son animal s'oubliait durant sa présence momentanée dans les parties communes. Le non-respect de cette obligation sera sanctionné par une pénalité de 250 €.
- 14.5. Les terrasses ne peuvent recevoir les excréments des animaux.
- 14.6. Il est interdit de nourrir les animaux non domestiqués (jeter par exemple du pain aux pigeons et aux mouettes) sur les terrasses et jardins

15. Appareils ménagers

Il est fortement conseillé de couper l'alimentation en eau des appareils ménagers tels que lave-vaisselle ou machine à lessiver en cas d'absence prolongée ou de vacances. Les robinets fournissant l'eau à des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et machine à lessiver doivent être de préférence munis d'un dispositif de sécurité de type « aquastop », destiné à prévenir les fuites d'eau en cas de rupture du tuyau d'alimentation.

Zones et plantations

Afin de conserver un environnement de qualité, les règles suivantes seront observées :

- 16.1. Il est interdit d'utiliser le jardin (zone de recul).
- 16.2. Il faut respecter les plantations.
- 16.3. Toute plantation ne peut être effectuée que par la société mandatée par le Conseil de Copropriété.
- 16.4. Il est interdit d'accéder sans autorisation aux locaux techniques (exception faite du local électrique), au toit de l'immeuble.

17. **Société de nettoyage**

La société de nettoyage est au service de la communauté. Elle ne peut exécuter des travaux d'ordre privé. Seuls le syndic et le président ou un membre du conseil de copropriété sur délégation sont habilités à leur donner des instructions.

18. **Mise en vigueur du présent règlement**

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} septembre 2019. Il pourra être modifié à chaque assemblée générale des copropriétaires. Chaque copropriétaire a l'obligation d'en transmettre un exemplaire à ses locataires qui doivent signer le présent règlement pour en acter la réception, afin qu'il leur soit opposable.

Des exemplaires électroniques supplémentaires peuvent être demandés gratuitement au syndic.

Bruxelles, le 1^{er} septembre 2019

