

Résidence Albatros
Boulevard Edmond Machtens, 90-98
1080 Bruxelles
Belgique

Version française

R.O.I.

Règlement d'Ordre Intérieur

RESIDENCE ALBATROS, REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Si, en principe, chaque occupant, n'aspire qu'à vivre paisiblement et, en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect de règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

Il va de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer ce règlement à leur locataire en lui en remettant un exemplaire et en conservant l'avis de réception signé. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation. Le bail stipulera également obligatoirement que le locataire doit impérativement souscrire une assurance « responsabilité civile » pour l'appartement et/ou le garage en plus de l'assurance du contenu. La preuve de cette couverture doit être fournie annuellement au propriétaire et au syndic.

N.B.

Le propriétaire peut assurer lui-même le locataire réticent en « responsabilité civile ». L'enregistrement obligatoire du bail est gratuit depuis janvier 2007.

Cette clause est à mentionner par le bailleur dans le contrat de bail (responsabilité civile et recours des voisins)

1. ACCES A L'IMMEUBLE

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès, y compris les portes d'accès aux garages soient toujours soigneusement verrouillées.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.
- Les occupants ne devront pas laisser entrer des personnes inconnues au bâtiment.

2. ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations ou pour l'entretien des parties communes lorsque la nécessité s'en présente.

Si les occupants, propriétaires ou locataires, s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire dont le nom et l'adresse doit être fourni au syndic et au concierge ainsi qu'au conseil de copropriété.

3. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Tous les appartements doivent être occupés décemment et en « bon père de famille ».

Les appartements ne peuvent servir pour des activités contraires aux bonnes mœurs.

Les paliers communs doivent être tenus propres et complètement dégagés, les portes des trémies techniques doivent rester ouvertes (pas de verrouillage à clefs).

4. EMPLOI DES ASCENSEURS

- L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.
- Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté.
- Les portes des ascenseurs ne doivent jamais être bloquées en position ouverte.
- L'évacuation des ascenseurs doit se faire en un minimum de temps. Les occupants doivent en avvertir leurs fournisseurs.
- L'emploi des ascenseurs est strictement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier des ascenseurs est prié d'en aviser la/le concierge ou le syndic de l'immeuble.
- Le transport au moyen des ascenseurs d'objets encombrants, qui pourraient occasionner des dégâts, est interdit ainsi que l'emploi des ascenseurs pour les emménagements ou déménagements. En cas de non-respect, une astreinte sera appliquée à l'habitant (voir tableau des astreintes annexe 1).
- En cas de panne de l'ascenseur, l'utilisateur bloqué devra actionner la procédure d'urgence. A savoir, appuyer sur le bouton d'alarme pendant 3 secondes et attendre la communication avec la centrale d'Otis. L'utilisateur transmettra les renseignements affichés sur la plaquette d'information de l'ascenseur.

5. CHAUFFAGE

En cas de problème, veuillez avvertir la/le concierge et le syndic de l'immeuble.

6. BRUIT

Le problème du bruit est toujours délicat. L'acte de Base prévoit de recouvrir les surfaces au sol si possible de tapis, de ne pas fixer de baffles aux plafonds et d'isoler ceux posés au sol. En évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon sensible leurs inconvénients et on respecte ses voisins.

Veiller à :

- Ne pas claquer les portes
- Réduire la puissance de la TV et de la radio au-delà de 22h
- Éviter l'emploi des robinets, chasses et douches entre 22h et 6h
- Ne pas utiliser de machines de lavages au-delà de 22h
- Ne pas vous interpeller à haute voix dans les halls ou sur les terrasses
- Éviter de parler à haute voix au-delà de 22h
- Éviter de conserver des chaussures bruyantes aux pieds pour circuler dans les appartements
- Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas de meubles et objets lourds entre 20h et 7h, ni le dimanche et jours fériés
- Éviter les jeux bruyants des enfants dans les logements et sur les terrasses
- Les jeux d'enfants ne sont pas autorisés dans les parties communes de l'immeuble, les garages et les jardins

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté. Un non-respect et de façon répétée, entraînera une astreinte à l'habitant (voir tableau des astreintes annexe 1).

7. ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- Ne pas exposer de vêtements, de linge, de draps ou de couvertures sur les terrasses ni aux fenêtres de telle façon qu'ils soient visibles de la rue.
- Les occupants sont priés de veiller à l'aspect soigné de l'immeuble et ne pas exposer des ustensiles et produits d'entretien sur les terrasses.
- Jeter les journaux ou périodiques distribués uniquement dans les bacs prévus à cet effet dans l'entrée ou dans les conteneurs jaunes de recyclage.
- Les parties communes, en particulier les paliers et les escaliers doivent en tout temps, être laissés libres de tout objet et propre.
- L'harmonie des façades, tels que châssis (en aluminium gris naturel), stores ou rideaux intérieurs (obligatoirement de couleurs claires), tentes solaires (obligatoirement oranges), doit être respectée.
- Toute modification (châssis, peintures extérieures, etc.) doit impérativement être soumise au syndic pour approbation, et ce, avant réalisation.

8. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

Il est obligatoire d'emballer les déchets ménagers et de les jeter dans les conteneurs à cet effet situés dans les locaux poubelles au pied de chaque colonne. Pour le recyclage, des conteneurs spéciaux sont à votre disposition dans le garage. Les occupants sont priés de respecter le délai nécessaire pour la sortie de ces conteneurs. En aucun cas, on ne peut y jeter des appareils ménagers ou autres objets que ceux prévus pour le recyclage selon les instructions de Bruxelles Propreté.

Il n'est pas permis :

- De laisser des sacs poubelles sur les paliers, les terrasses et dans les caves (odeurs, cafards) ni dans les communs ou les escaliers, ni dans les bacs à papier des entrées.
- D'exécuter n'importe quel travail ménager (exemple : secouer les tapis etc.) dans les parties communes de l'immeuble ou sur les terrasses,
- Il convient que les occupants veillent à ne pas salir les parties communes. Ils veilleront notamment à nettoyer les parties communes salies à l'occasion de travaux dans les parties privatives.
- **Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 12 mars 2010, il a été voté l'interdiction formelle d'utiliser des feux ouverts.**

9. SOUS-LOCATION ET LOCATION AIRBNB ET AUTRES

Il est interdit de faire sous-louer ou de louer temporairement votre bien de façon commerciale (ex : AirBnb, Booking, etc.)

10. VELOS ET VOITURES D'ENFANTS

Ceux-ci ne peuvent être parkés que dans les endroits prévus. En aucun cas, il ne sera toléré de laisser des voitures d'enfants dans les halls communs ou sur les paliers. Il est interdit de placer des vélos ou vélos-moteurs contre les murs de l'immeuble, la voie piétonne ou dans les parties communes des garages. Un non-respect et de façon répétée, entraînera une astreinte à l'habitant (voir tableau des astreintes annexe 1).

Il est également interdit de les transporter par l'ascenseur (sauf autorisation préalable).

Tous les objets devront être identifiés à l'aide d'une étiquette.

Cette dernière peut être demandée au concierge et sera obligatoire.

Tout objet présent dans les différents locaux et non étiqueté sera immédiatement mis au conteneur.

11. ANIMAUX DOMESTIQUES

Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, les poissons et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. Les chiens seront tenus en laisse et les chats ne pourront errer chez les voisins.

Aucun "NAC" (nouveaux animaux de compagnie : reptiles, etc.) ne sera toléré dans le bâtiment

12. ANTENNES PARABOLIQUES

L'installation d'antennes paraboliques sur les terrasses est strictement interdite dans l'immeuble et par certains règlements publics locaux.

En cas de besoin, la demande pourra être faite auprès du Syndic en vue d'une installation commune en toiture.

Cette installation sera réalisée exclusivement par un professionnel désigné par le Syndic et le conseil de copropriété.

Tous les frais de cette installation, entretien, assurance et autres seront entièrement à charge du ou des utilisateur(s).

13. TERRASSES – EVACUATION – SECURITE

Toutes les terrasses doivent avoir les cloisons dégagées afin de laisser le passage en cas d'évacuation d'urgence en direction de l'**escalier de secours extérieur** qui se trouve au n°90, sur la façade latérale côté Park Village.

- Les terrasses avant ou arrière sont à utiliser selon la possibilité pour y accéder. Par conséquent les cloisons doivent rester dégagées et les terrasses encombrées au minimum afin qu'un passage aisé soit toujours possible. L'ouverture doit pouvoir se faire dans les deux sens (180°) - en cas d'obstruction, une astreinte sera à charge de l'habitant responsable de l'obstruction (voir tableau des astreintes annexe 1).
- Pour rappel en cas d'incendie il est interdit d'utiliser les ascenseurs.

- Il est strictement interdit de faire des préparations culinaires sur les terrasses (barbecue, fritures, etc.) afin de prévenir les accidents et les odeurs.
- Il est strictement interdit de stocker des produits inflammables dans les appartements.

13.01 Étanchéité des terrasses

Il est strictement interdit de percer le revêtement du sol des terrasses pour y fixer quel qu'objet que ce soit. Ceci pour pouvoir en garantir l'étanchéité. Le non-respect de cette interdiction entraînera le coût des réparations qui seront exécutées sur ordre et après concertation du Conseil de cogérance. Ces coûts seront **UNIQUEMENT** à charge du PROPRIETAIRE de la terrasse concernée, à lui de les récupérer auprès de son locataire. Ces coûts peuvent s'élever à plusieurs milliers d'Euros et comprennent entre autres le prix :

- Pour l'enlèvement de l'objet fixé,
- L'enlèvement et la repose de la couche inférieure d'étanchéité,
- La repose de la couche de protection en quartz.

Nous prions tous les propriétaires de respecter ce point et de faire signer cette interdiction par leurs locataires afin qu'ils soient au courant des coûts qui pourraient être mis à leur charge en cas d'infraction.

14. ABORDS, ZONE VERTE ET PLANTATIONS

Dans la zone autour de l'immeuble (parking arrière et zone verte autour de l'immeuble), il convient de :

- Ne pas circuler sur les pelouses,
- Respecter les plantations,
- Ne pas jeter de papiers, de déchets ou de mégots de cigarette dans les plantations, ni pardessus les terrasses,
- Ne pas nourrir les pigeons, les mouettes ou les chats errants dans la zone autour de l'immeuble
- Ne pas laisser les chiens satisfaire leurs besoins dans l'enceinte et sur les trottoirs autour de la propriété.
- Par manquement aux points repris ci-dessus, une astreinte sera immédiatement appliquée à l'habitant responsable (voir tableau des astreintes annexe 1).

15. GARAGES

La surface commune des garages comprend 2 emplacements prévus pour le nettoyage des voitures et sont interdites de stationnement.

Les emplacements réservés au lavage des voitures doivent être nettoyés par les utilisateurs après chaque usage.

- Il est interdit de louer ou vendre les boxes de garage à d'autres personnes que les habitants de l'immeuble.
- Il y a un forfait prévu pour les frigos, surgélateurs placés dans les caves et/ou garages (voir décompte des charges privatives annexe 2)

- Il est strictement interdit de stocker des matières inflammables dans les boxes de garage.
- Il est interdit de stationner sur les aires d'accès à l'immeuble en dehors des emplacements prévus à cet effet et de laisser tourner les moteurs à l'arrêt.
- En cas d'utilisation d'une voiture électrique, l'utilisateur en avertira immédiatement le Syndic.
- Un compteur électrique individuel et indépendant des installations électriques communes devra être installé. Cette installation sera complètement à charge de l'utilisateur et réalisée par un installateur agréé et désigné par le Syndic et le conseil de copropriété à la condition seulement si autorisation des services incendies et des services publics.

Les voitures stationnant sur le parking arrière seront orientées l'avant vers le bâtiment et ne doivent pas laisser tourner les moteurs à l'arrêt.

Pour les véhicules stationnant sur le parking arrière, une charge maximale de 3,5T sera acceptée. Tout véhicule dépassant cette charge ne devra pas stationner ou circuler sur ledit parking (sauf autorisation préalable).

16. DEMENAGEMENTS ET EMMENAGEMENTS

Il n'est pas permis d'utiliser l'ascenseur pour emménager ou déménager. Tout déménagement par l'ascenseur sera soumis à une astreinte (voir tableau des astreintes annexe 1).

L'emploi d'un élévateur est obligatoire pour les déménagements et les emménagements.

Les plaques d'interdiction de stationnement devant l'immeuble sont à demander aux services concernés.

Aucun véhicule pesant plus de 3,5 tonnes ne pourra avoir accès au parking arrière. Seuls les élévateurs y sont toutefois autorisés. Pour toutes questions, consulter le Syndic.

Les emménagements et déménagement ne peuvent avoir lieu que du lundi au samedi inclus entre 07h00 et 20h00.

17. PLAQUETTES

Les plaquettes identifiant les occupants sont à acquérir par le propriétaire ou le locataire auprès du syndic et à placer obligatoirement aux endroits ad hoc dans les plus brefs délais.

Le coût de ses plaquettes sera directement reporté dans le décompte annuel des charges.

18. AFFICHAGE – VALVES

Tout affichage relatif à la vente ou à la location d'un appartement devra être effectué à l'endroit prévu à cet effet et sera effectué par la concierge ou le syndic.

Un forfait sera demandé pour cet affichage et sera défini, en accord, par l'Assemblée Générale.

Les habitants de l'immeuble sont tenus de prendre régulièrement connaissance des communications affichées aux valves.

Aucun affichage « sauvage » ne sera toléré dans les parties communes de l'immeuble ainsi que sur les garde-corps et terrasses.

Aucun affichage hormis pour la location ou la vente du bien ne pourra être apposé sur les fenêtres extérieures de l'appartement. Toutefois ces affiches peuvent être apposées sur les fenêtres intérieures. Aucun affichage publicitaire (quel qu'il soit) ne sera accepté.

19. PAIEMENT DES CHARGES

Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% l'an (prorata temporis) de la somme impayée à l'expiration du délai précité.

Pour le paiement des charges, les propriétaires devront scrupuleusement respecter les montants ainsi que les communications reprises sur l'appel de fonds.

Un échelonnement des paiements ne sera possible qu'après acceptation par le Syndic de l'immeuble.

Par manquement aux points repris ci-dessus, une astreinte sera immédiatement appliquée au propriétaire responsable (voir tableau des astreintes annexe 1).

20. APPLICATION DU REGLEMENT

Le non-respect du règlement est sanctionné par des astreintes fixées par l'Assemblée Générale. Ce règlement doit être remis à tous les intéressés. Les propriétaires qui louent leur bien doivent obligatoirement en transmettre un exemplaire à leur locataire comme il est stipulé dans l'introduction.

De plus, l'exemplaire signé devra parvenir au Syndic via la boîte aux lettres du conseil de copropriété (Résidence Albatros 94 boîte 22)