

Bureau Joël de Barquin
Avenue des Gerfauts, 8 bte 32
1170 BRUXELLES

Tél. : 02/673.79.61 – 02/673.43.18
Fax. : 02/675.24.36

PARC DE BEAULIEU EXTENSION

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DES PAVILLONS REGENCE XII & XIV

I. Dispositions générales

Faisant usage de l'article 2 du Règlement Générale de copropriété, les copropriétaires arrêtent un règlement d'ordre intérieur les engageant ainsi que leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

Ce règlement d'ordre intérieur restera de stricte application aussi longtemps qu'il n'aura pas été modifié par l'Assemblée Générale à la majorité des $\frac{3}{4}$ de la totalité des voix de l'immeuble (SAUF en ce qui concerne les modifications prévues au Règlement général de copropriété qui n'exigent pas une telle majorité).

Le présent règlement d'ordre intérieur, de même que toute modification ultérieure régulièrement acquise comme ci-avant est imposable à tous les occupants.

BAUX

Les propriétaires ont l'obligation d'insérer dans leur bail une clause précisant que les locataires s'engagent à habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur dont une copie doit obligatoirement être jointe au bail.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires (le Conseil de Gérance).

Les baux devront également porter l'obligation pour les locataires de contracter une assurance couvrant leurs risques locatifs à concurrence de 20 X le loyer annuel.

Au cas où le bail serait consenti à un médecin, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article 61, al.2 du règlement de copropriété, les médecins spécialistes en maladies vénériennes et particulièrement contagieuses ne sont pas autorisés à exercer leur profession dans l'immeuble.

Une clause expresse devrait être insérée dans le bail à cette fin.

II. Dispositions particulières

Art. 1 : emménagement – déménagement

La personne qui emménage ou déménage doit avertir le gérant et la concierge au moins une semaine avant la date prévue. Le jour du déménagement ne peut être ni le samedi après-midi ni le dimanche.

Une indemnité de 20,00€ sera réclamée à la personne qui déménage ou emménage, par le canal des appels de fonds trimestriels aux propriétaires.

Les ascenseurs étant exclusivement destinés au transport de personnes, leur usage est strictement interdit pour la montée et la descente de tout mobilier ou objet de quelque importance qu'ils soient.

Tout déménagement ou emménagement doit donc s'effectuer à l'aide de la poulie ou d'un élévateur extérieur.

Le gérant et la concierge sont habilités à faire respecter strictement les règles ci-avant.

Les intéressés sont tenus de s'assurer que l'entreprise de déménagement est régulièrement assurée pour les dégâts éventuels occasionnés lors des opérations. A cet effet, deux constats seront établis de commun accord, le premier avant le déménagement, le second immédiatement après cessation des transports, ceci afin d'éviter toute contestation ultérieure. La non exécution du constat préalable entraîne ipso facto la reconnaissance sans discussion du constat postérieur.

Art. 2 : accès à la toiture et chaufferie.

L'accès à la toiture (sauf l'usage des poutrelles par le déménageurs), au mécanisme des ascenseurs et à la chaufferie est rigoureusement interdit. Quiconque se trouve illicitement en ces lieux se place de son propre chef en contravention, engage sa responsabilité personnelle et dégage entièrement celle de la communauté.

Art. 3 : ascenseurs.

L'usage de l'ascenseur est interdit à tout enfant de moins de 14 ans non accompagné. Les parents seront entièrement responsables en cas d'accident survenu à la suite de la non observation de cette règle.

Tout transport d'objets salissants ou susceptibles d'endommager la cabine est interdit.

Les utilisateurs veilleront en outre à respecter les instructions du constructeur telles qu'elles sont affichées dans les ascenseurs.

Il est interdit de fumer dans l'ascenseur.

Art. 4 : fermeture des portes – clés des appartements.

Chacun doit veiller à ce que les portes d'accès à l'immeuble soient toujours fermées à toutes heures du jour et de la nuit. Ces portes seront fermées à double tour à partir de 22,00 heures.

Les portes palières seront toujours fermées au pêne.

Toute personne qui utilise l'ouvre-porte veillera à s'assurer de l'identité de la ou des personnes qui s'introduisent dans l'immeuble, et principalement la nuit.

La concierge interdira l'accès de l'immeuble aux colporteurs, mendiants, démarcheurs et aux fournisseurs qui abusent de l'ascenseur.

Conformément à l'article 35 du Règlement Général de copropriété, chaque occupant est tenu de remettre une clé de son appartement ou autre élément privatif, sous enveloppé scellée, à la concierge qui justifiera de toute utilisation éventuelle de la dite clé, ou à défaut à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic et de la concierge.

Art. 5 : raccordement au gaz, à l'électricité et divers.

Tout appareil de cuisine ou de chauffage au gaz doit être raccordé par une canalisation légale et agréée par la compagnie distributrice.

Toute utilisation de gaines d'aération pour l'évacuation de gaz de combustion est formellement proscrite. Seuls les conduits spéciaux prévus par la construction peuvent être utilisés à cette fin. De même l'évacuation de sèche-linge électriques ne peut être raccordée sur ces gaines d'aération.

Toute utilisation des descentes d'eau pluviale à des fins d'évacuation d'eaux usées est formellement interdite pour éviter des dégâts aux canalisations et aux terrasses.

Aucune matière dangereuse ou insalubre ne peut être entreposée dans l'immeuble (à l'exclusion des carburants des réservoirs des véhicules).

L'antenne collective de TV est supprimée. Les appareils de télévision ou de radiophonie ne pourront donc être raccordés qu'à l'installation prévue par la firme de télédistribution Coditel. Tout autre type de raccordement est proscrit. **Les antennes satellites sont interdites.**

La vérification de l'observance de tous ces points sera effectuée par le Syndic.

Art. 6 : parties communes

Les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres et terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

Aucun objet ne peut être déposé ou placé dans les parties communes, parking, porche, entrée, hall, escalier et palier, sèche-linge, couloir et dégagement des caves, entrée des garages. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures d'enfants et les jouets.

Les JEUX des enfants ne sont pas autorisés dans les parties communes, notamment halls, escaliers, couloirs, garages, ascenseurs...

Les parents sont priés d'y veiller ; ils sont responsables des dégâts causés aux plantations, murets, pelouses, véhicules, ascenseurs...

Aucun travail privé ne peut être fait dans les parties communes.

Art. 7 : jouissances communes.

Sauf en cas d'extrême urgence et pour éviter un accident, les occupants doivent s'interdire formellement de toucher aux jouissances communes telles que circuits et vannes de chauffage, d'eau ou l'électricité.

Art. 8 : séchoir.

Le séchoir est réservé aux occupants de l'immeuble à des fins non professionnelles. Il est à la disposition de chacun, tous les jours de la semaine.

Les Conseils de Gérance déclinent toute responsabilité en cas de disparition d'objets déposés dans le séchoir.

Les utilisateurs sont tenus de rassembler au maximum le linge mis à sécher afin de faire place à chacun. **LE LINGE DOIT ETRE ESSORE AVANT D'ETRE MIS A SECHER.**

Le linge, sauf en cas de force majeure, ne peut demeurer suspendu plus de 24 heures.

En quittant le local, les usagers veilleront à la bonne fermeture de la porte et de l'éclairage.

Aucun objet appartenant à des particuliers, autre que le linge mis à sécher n'y est toléré.

Art. 9 : poubelles.

Les vide-poubelles étant supprimés, les occupants doivent déposer leurs déchets ménagers soigneusement emballés, soit dans les poubelles au sous-sol, soit dans les containers.

Les déchets liquides ou graisseurs seront remisés dans des récipients fermés hermétiquement avant évacuation.

Les objets encombrants ne pourront en aucun cas être évacués dans les containers mais devront faire l'objet d'un enlèvement spécial par les services de Bruxelles-Propreté sur simple demande de la (des) personne(s) intéressée(s) au n°0800/98181.

En aucun cas, les poubelles de déchets ménagers ne pourront être remisées sur les terrasses.

Des containers à collectes sélectives sont à disposition des occupants à l'entrée de la galerie des garages. Les occupants sont invités à en faire usage conformément au règlement de Bruxelles-Propreté (jaunes : papiers, cartons), (bleus : bouteilles, conserves, tetra-pack).

Art.10 : chauffage

En période de chauffe, chaque occupant d'un appartement est obligé, pour maintenir l'équilibre et le bon fonctionnement du chauffage, de tenir au moins un radiateur ouvert dans l'appartement.

En cas de gel ou de risque de gel, aucun radiateur de chauffage central ne peut être totalement fermé.

Les radiateurs sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans l'accord de l'Assemblée Générale pris à la majorité des $\frac{3}{4}$ de la totalité des voix de l'immeuble.

A fortiori, aucun radiateur ne peut être enlevé ni supprimé.

Encas de suppression, la Gérance appliquera par radiateur manquant un forfait basé sur la moyenne des relevés des calorimètres des mêmes radiateurs de la même colonne.

Art. 11 : tranquillité de l'immeuble

Les occupants de l'immeuble respecteront la tranquillité de leurs voisins. Ils éviteront les éclats de voix, les pas bruyants sur le sol principalement le soir et de toute manière dans le courant de la nuit ainsi que toute autre nuisance auditive ou olfactive.

Sauf entente entre les voisins immédiats, le calme règnera de 22 heures à 7 heures du matin.

A partir de 22 heures, tout bruit doit cesser dans les parties communes, dans le hall d'entrée et sur le parking. Les appels à haute voix ainsi que les conversations bruyantes auprès des voitures, les claquements de portières et les ronflements de moteurs seront proscrits. Il en va de même pour tout tapage nocturne et même le jour.

A aucun moment, l'audition de la radio, de disques ou de télévision ne pourra troubler la tranquillité normale des voisins.

Tous les appareils électriques, ménagers ou autres doivent être déparasités efficacement.

L'emploi d'instruments de musique est toléré pour autant qu'il ne provoque pas les réclamations justifiées des voisins. Le Conseil de Gérance pourra, dans le cas contraire, retirer l'autorisation.

Dans la mesure du possible, les bains seront coulés avant 22 h. Les occupants veilleront de même à ce que le programme de lavage de leur lessiveuse ou lave-vaisselle soit terminé pour 22 h.

Les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Les tapis et carpettes ne peuvent être secoués ou battus dans l'immeuble et à l'extérieur de celui-ci ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il est demandé aux personnes qui utilisent de petits engins à roues (caddies, voitures d'enfants...) de veiller à la propreté du hall et à la non-dégradation des portes.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs (y compris garages) à l'exception des moteurs actionnant les appareils ménagers ou similaires.

Il est interdit de déposer de la nourriture aux abords de l'immeuble, susceptible d'attirer les rongeurs, chats, oiseaux.

Jeter les mégots de cigarettes par de-dessus les balustrades des terrasses est également défendu.

Art. 12 : animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal cause de troubles, par décision d'une Assemblée Générale statuant) la simple majorité des voix.

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

LES ANIMAUX SERONT TENUS EN LAISSE DES LA SORTIE DE L'APPARTEMENT. LEUR PROPRIETAIRE VEILLERA A LA PROPETE DE L'ANIMAL JUSQU'À CETTE LIMITE (c.à.d. TOUT LE PARC BEAULIEU).

Art. 13 : circulation dans la galerie des garages.

En vue d'assurer la sécurité et d'établir les responsabilités en cas d'accidents à l'entrée et à la sortie des garages, les mesures suivantes ont été prises :

- 1) Allumer les feux de croisement dans les galeries, même en plain jour.
Vitesse limitée à 5 km/h.
- 2) Les véhicules sortants sont prioritaires sur les véhicules entrants.
- 3) Il est permis de laver la voiture dans la galerie des garages, pour autant qu »on n'abuse pas de la consommation d'eau et d'électricité et que les lieux soient remis en état de propreté après usage.
- 4) Jeux d'enfants (notamment vélos ou petites voitures) interdits dans la galerie des garages (sécurité).

Les rampes et les galeries donnant accès aux garages sont réservées aux occupants de ceux-ci. Elles ne peuvent servir de parking, même temporaire.

Art. 14 : stationnement au parking

1° Les utilisateurs du parking sont priés de respecter correctement les emplacements prévus et délimités à l'exception de tout autre.

2° Il est défendu de laver un véhicule sur le parking.

3° Il est défendu de stationner parallèlement le long des façades de l'immeuble et cela sur toute la longueur ainsi que sur l'accès carrossable entre rue et immeuble, conformément à l'article 150 du règlement général de police.

4° Les véhicules de déménagement ne peuvent stationner que le temps strictement nécessaire.

5°. Conformément ay règlement général de Police de la commune de Watermael-Boitsfort du 03.06.77, il est INTERDIT d'immobiliser des véhicules et d'entreposer des matériaux le long des façades avant et arrière de l'immeuble et sur les voies d'accès tant de l'immeuble que des galeries des garages et des parkings.

Ces dispositions sont prises pour permettre, en cas d'incendie notamment, l'intervention des services de secours et des sapeurs-pompiers.

En cas de contravention à ces dispositions, les véhicules, matériaux et objets quelconques pourront être enlevés d'office aux risques et frais des contrevenants ou des personnes civilement responsables, à l'intervention de la police, et sans préjudice des sanctions encourues.

Travaux d'entretien

Art. 15 : aspect extérieur de l'immeuble

Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

Les cheminées, poêles et fourneaux utilisés doivent être ramonés au moins une fois l'an par un ramoneur juré.

Sauf autorisation de l'Assemblée Générale, il ne peut être fait de publicité, à quelque titre que ce soit, dans l'aire des deux pavillons.

Les terrasses ne peuvent être garnies d'armoires, pailloles, etc... Seuls les meubles de jardin (tables, chaises ou fauteuils) et les bacs à fleurs sont autorisés (pendre les bacs à l'intérieur de la terrasse).

Art. 16 : jouissance des abords de l'immeuble

Les occupants sont tenus de veiller à la bonne tenue du parc existant.

Art. 17

Il est interdit aux occupants des garages et des caves d'employer abusivement de l'électricité des communs pour leur usage personnel (deepfreezer, machines outils,...). En cas d'infraction à cette réglementation, une indemnité forfaitaire sera portée d'office au compte du délinquant.

Art. 18 : forfaits pour compteurs d'eau froide ou chaude bloqués.

La Gérance appliquera la 1^{ère} année la moyenne des 3 années précédentes et enverra un avertissement enjoignant de remplacer dans les trois mois, le compteur défectueux.

A l'issue des trois mois, le Conseil de Gérance se verra dans l'obligation de faire effectuer d'office le travail aux frais du propriétaire.

En cas d'opposition systématique, il lui sera appliqué l'année suivante, en sus de la moyenne des trois années précédentes, un forfaitaire représentant la valeur par compteur bloqué de 200 hl pour l'eau chaude et de 700 hl pour l'eau froide.

**

*