



**Nouvelle version du chapitre III du ROI
adoptée par l'Assemblée générale du 30 mars 2023**

VERSION 8

Cette version du chapitre III remplace les versions antérieures

**Dans la mesure où les chapitres I et II du ROI ne subissent pas de modifications,
seul le chapitre III est dorénavant transmis aux copropriétaires.
Cette mesure d'économie épargne beaucoup de papier.**

Règlement d'ordre intérieur

CHAPITRE III

Résidence EDELWEISS

Bd. L. Mettwie 69

1080 Bruxelles

BCE : 0851 033 656

Chapitre III – Dispositions générales en matière de vie commune

1. MORALITE - SALUBRITE

- 1.1.** Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral n'est toléré dans l'immeuble, ainsi que l'exercice d'une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.
- 1.2.** Aucun métier, commerce ou industrie occasionnant du bruit ou provoquant des odeurs ou émanations pouvant nuire aux habitants de l'immeuble, ne peut être exercé.
- 1.3.** Chaque habitant doit veiller à ne commettre aucun acte qui puisse porter préjudice à la bonne conservation de l'immeuble ou qui soit contraire aux bonnes mœurs.

2. TRANQUILLITE

- 2.1.** Les habitants de l'immeuble doivent occuper celui-ci « en bon père de famille ». Ils doivent veiller à ce que sa tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou le fait de leurs visiteurs, de leurs animaux ou des personnes à leur service.
- 2.2.** Aucun moteur ne peut être mis en fonctionnement dans l'immeuble en dehors de ceux qui équipent les appareils électroménagers de modèle courant.
- 2.3.** Afin de remédier à la sonorité des revêtements de sol, il est recommandé, en l'absence de moquette, de porter des chaussures à semelles silencieuses le plus fréquemment possible et de garnir de patins les pieds des meubles souvent déplacés.
- 2.4.** Afin de limiter les nuisances sonores dues à la transmission des sons, les postes de radio et de télévision, de même que les pianos et autres instruments de musique formant meubles, doivent être posés à un minimum de 10 centimètres des murs et être isolés du sol. Leur puissance de son doit être modérée.
- 2.5.** Du lundi au samedi (entre 22 heures et 8 heures) et le dimanche (entre 22h et 10 heures):
 - La puissance du son des appareils de radio, téléviseurs, appareils d'enregistrement et instruments de musique, doit être particulièrement modérée.
 - Il ne peut être fait usage d'un aspirateur, d'une cireuse ou de tout autre appareil bruyant.
 - Les personnes qui rejoignent ou quittent l'immeuble doivent le faire avec toute la discrétion possible, notamment en évitant de fermer violemment les portes.
 - Les personnes qui organiseraient une soirée récréative au-delà de 22 heures sont priées d'en aviser à l'avance leurs voisins immédiats et doivent à tout prix limiter les nuisances sonores conformément à la loi/les règlements de police.
- 2.6.** En ce qui concerne les parties communes, il est strictement défendu d'y séjourner, d'y causer du bruit et d'y laisser jouer les enfants. Les parents sont responsables des accidents matériels et corporels causés aux tiers, des dégradations aux choses communes ou privées et de tous autres dégâts causés par leurs enfants. Ils doivent également veiller à ce que leurs voisins ne soient pas importunés par les cris et les jeux de leurs enfants où qu'ils se trouvent. Ceci s'applique plus encore entre 22h et 8h du matin.

2.7. Conflits de voisinage

Le règlement des conflits entre voisins et de ceux liés en particulier au tapage nocturne/diurne n'est ni de la compétence du Conseil de Copropriété ni de celle du syndic qui n'ont aucune autorité pour intervenir. La seule solution en pareilles circonstances consiste à faire appel à la police si une démarche à l'amiable reste sans effet. Le recours à la police ne peut être le fait que des seules personnes importunées par les nuisances en question. Voici les informations utiles en la matière.

Le code pénal et le Règlement général de police (RGP) de Molenbeek s'imposent à tous les habitants (copropriétaires ET locataires). Ils sont consultables sur internet. Le Code pénal prévoit des amendes pour ceux qui se sont rendus « coupables de bruits ou tapages de nature à troubler la tranquillité des habitants ». Les peines sont aggravées s'il y a récidive. Le RGP de Molenbeek-Saint-Jean prévoit des sanctions administratives en cas de tapage diurne et/ou nocturne. Ces nuisances peuvent être constatées par la police ou un agent constatateur. Les articles 2 et 20 du chapitre III du ROI de l'Edelweiss exigent le calme à certains moments de la journée, de la soirée et de la nuit et interdisent les travaux privatifs le samedi et le dimanche. Des amendes sont appliquées en cas d'infraction.

En cas de nuisances sonores (diurnes et/ou nocturnes), les démarches suivantes sont recommandées. La première démarche de la victime d'une nuisance sonore consiste à s'adresser à l'auteur du tapage qui, bien souvent, ne se rend pas compte du trouble qu'il /elle cause. Si nécessaire, et en particulier en cas de mauvaise volonté, la victime peut

adresser une lettre à l'auteur pour lui demander de mettre fin à la nuisance. Cette lettre (dont il faut garder copie) mentionne les faits avec date(s) et heure(s). Il s'agit d'un début de constitution de preuves, ce qui peut être fort utile. Copie de cette lettre peut être transmise au syndic et au Conseil de Copropriété qui décideront s'il est opportun d'adresser une mise en garde à l'auteur des nuisances. Sans document écrit émanant de la victime, il va de soi que ni le Conseil de Copropriété ni le syndic ne peuvent envisager une démarche. Si cela ne suffit pas à régler le problème, **le recours à la police** est indispensable. L'agent de quartier ou les services de police sont habilités à intervenir. Le recours à leurs services sert également de preuve puisque des PV peuvent être rédigés. Plusieurs instances peuvent également intervenir : (1) le service de médiation de la commune de Molenbeek (02.412.01.84) qui dispose d'un personnel spécialisé qui intervient gratuitement ; (2) le juge de paix qui pourra instruire une plainte en bonne et due forme, imposer des sanctions, décider de dommages et intérêts et même imposer la fin du bail à un locataire récalcitrant.

3. ANIMAUX

3.1. Les occupants ne pourront avoir des animaux de compagnie qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal qui cause du trouble.

3.2. Les animaux de compagnie sont tolérés. Ils ne peuvent cependant pas se trouver dans les parties communes sans être tenus en laisse ou dans les bras de leur propriétaire.

3.3. Les animaux de compagnie doivent être habitués à ne pas salir les parties communes de l'immeuble, ni ses abords immédiats (voie piétonne autour de la copropriété, jardins), tout accident devant être immédiatement réparé par leur propriétaire. En cas de non-respect de cette consigne un dédommagement forfaitaire, sera exigé du propriétaire de l'animal. Ce dédommagement, fixé par l'assemblée générale, est précisé à l'article 21.4 et repris dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22).

3.4. Si un habitant de l'immeuble ne respecte pas ces règles ou si la présence d'un animal vient à présenter un inconvénient quelconque pour la copropriété, le syndic, avec l'aval du conseil de copropriété, peut, en motivant sa décision, supprimer la tolérance pour l'intéressé.

4. ORDRE ET ENTRETIEN

4.1. Les habitants de l'immeuble doivent veiller :

- à ne pas détériorer les peintures et revêtements des halls, cages d'escalier, cabines d'ascenseurs et autres parties communes ;
- à ne pas abandonner de papiers ou débris dans les parties communes de l'immeuble et ses abords immédiats (voie piétonne autour de la copropriété, jardins) ;
- à ce que leurs visiteurs, leur personnel et leurs enfants respectent également ces règles de discipline.

Ils sont invités à aviser immédiatement le syndic s'ils constatent un acte de vandalisme ou de mauvais gré. **4.2.** A l'exception d'une mise en conformité imposée par la loi, aucune modification ne peut être apportée, sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale ou celle du Conseil Supérieur de Gérance, à un élément de construction ou de décoration qui, bien que dépendant d'un local privatif, se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est le cas par exemple de tous les éléments de la façade (châssis, fenêtres, portes fenêtres, terrasses, balcons, ...) de la face extérieure des portes d'entrée d'appartements et des portes de caves ainsi que des peintures extérieures en général.

En cas de non-respect de cette consigne un dédommagement forfaitaire, sera exigé du propriétaire. Ce dédommagement, fixé par l'assemblée générale, est précisé à l'article 20.3.2 et repris dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22).

4.3. Les propriétaires sont tenus d'effectuer, en temps utile, les travaux d'entretien et de réparation qui deviennent nécessaires dans les parties privatives, de manière à conserver à l'immeuble un aspect net et harmonieux.

5. PARTIES COMMUNES

5.1. Sur les paliers, dans les halls, couloirs et couloirs de caves, et de manière générale dans toutes les parties communes, rien ne peut être déposé ou fixé à demeure.

5.2. En dehors des plaquettes destinées aux boîtes aux lettres et tableaux de sonneries, qui doivent être commandées au syndic ou à son délégué en respectant les modèles agréés, toute apposition de carte ou plaque, de même que tout affichage, est interdit tant à l'extérieur de l'immeuble que dans les halls d'entrée, vestibules ou halls d'étages, cages d'ascenseur, sans autorisation préalable du Conseil de Copropriété. Les personnes qui exercent une profession dans

l'immeuble sont autorisées à en faire mention à l'entrée de l'immeuble et à la porte d'entrée de leur appartement aux endroits prévus à cet effet, et au moyen de plaques spéciales d'un modèle agréé par l'Assemblée générale, que seul le syndic est habilité à faire réaliser selon les normes prévues, aux frais des titulaires.

En ce qui concerne les affiches annonçant la mise en vente ou la location d'un appartement ou de garages, un emplacement spécial a été prévu à l'entrée de l'immeuble. Concernant cet affichage il y a lieu de s'adresser au syndic.

5.3. Il est interdit de laisser séjourner des voitures d'enfants, vélos, déchets, meubles, objets de décoration, accessoires de cuisine, réserve alimentaire, chaussures ou tout autre objet quelconque dans les parties communes.

5.4. Aucun travail de ménage (par exemple le battage ou le nettoyage de tapis) ne peut être effectué dans les parties communes.

Les tapis, nappes et objets similaires, ne peuvent en aucun cas être secoués ou battus sur les terrasses. Aucun travail d'entretien ou de lavage de voiture ne peut être effectué sur la voie privée donnant accès à l'arrière de la résidence.

5.5. L'accès au toit de l'immeuble et aux locaux techniques est formellement interdit. Seuls le Conseil de Copropriété, le syndic ou son délégué peuvent autoriser l'accès au toit, entre autres, aux personnes chargées d'y exercer un travail et aux déménageurs qui doivent s'y rendre pour y fixer leur poulie.

5.6. Il est interdit d'apporter la moindre modification dans la disposition ou le réglage de tout appareil quelconque (éclairage, ventilation, chauffage, etc...) situé dans les parties communes même si l'appareil s'avère défectueux.

S'il constate un problème, tout habitant doit immédiatement en faire part au Conseil de Copropriété, ~~ou~~ au syndic ou au concierge, qui prendront les mesures nécessaires.

5.7. Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble tant pour des raisons de sécurité que pour respecter la santé des occupants de la résidence.

5.8. Il est interdit d'utiliser à titre privé les prises d'eau et les prises d'électricité situées dans les communs. Toute infraction dûment constatée sera sanctionnée par une pénalité reprise à l'article 22 du présent ROI.

6. ASCENSEURS

6.1. Les ascenseurs doivent être utilisés avec économie. Ils ne peuvent être abusivement retenus aux étages. Ils ne peuvent être utilisés par des enfants de moins de douze ans non accompagnés d'une personne plus âgée, la responsabilité des parents étant seule engagée en cas de non-respect de cette règle.

6.2. Les habitants doivent veiller, pour leur propre sécurité :

- à ne pas employer les boutons « arrêt » et « alarme » sans motif grave
- à manœuvrer les boutons d'appel et d'étages avec douceur, et non à coups répétés
- à ne pas imprimer à la cabine des secousses susceptibles de la déséquilibrer et de la bloquer
- à n'ouvrir la porte de la cabine qu'après arrêt complet - à ne pas bloquer délibérément la porte de l'ascenseur
- à prévenir immédiatement le service d'entretien des ascenseurs (n° gratuit) de toute anomalie de fonctionnement.

6.3. Il ne peut être fait usage des ascenseurs pour le transport de meubles, ou autres objets encombrants ou susceptibles de détériorer les parois des cabines. Il y a tolérance pour les objets à roues ou à roulettes, leurs propriétaires devant impérativement prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter la dégradation des cabines.

En cas de déménagement ou d'emménagement, les ascenseurs peuvent être utilisés pour les petits objets, et à condition de prévenir le concierge à temps afin qu'il mette des parois de protection dans l'ascenseur utilisé ainsi qu'une protection sur le sol du couloir de l'étage concerné. Le concierge tient à la disposition des habitants de l'immeuble tous les formulaires requis. Si ces activités se font sans avoir été dûment signalées, un dédommagement financier sera exigé en supplément du montant normal. Ce dédommagement, fixé par l'assemblée générale, est précisé à l'article 20 repris dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22).

6 bis. DEMENAGEMENTS – EMMENAGEMENTS

6 bis.1. Les déménagements et emménagements sont autorisés du lundi au vendredi de 7h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h. Ils sont interdits le dimanche et les jours fériés.

Ils sont obligatoirement organisés en tenant compte des horaires du concierge et du présent règlement d'ordre intérieur, en particulier les articles 6.3. - 19.2 - 19.3. et 20.1.

La manutention des meubles doit s'effectuer exclusivement par l'extérieur au moyen de lifts ou de poulies. En cas de non-respect de ces dispositions un dédommagement forfaitaire sera exigé du contrevenant. Ce dédommagement, fixé par l'assemblée générale, est précisé à l'article 20 et repris dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22).

7. CHAMBRETTES - PROPRIETE – OCCUPATION

7.1. Les chambres ne peuvent appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement ou d'un local du rez-dechaussée de l'Edelweiss ou de la Palmeraie ou encore de la Roseraie, à l'exclusion de toute autre résidence. Les chambres ne peuvent être occupées ou prises en location que par un propriétaire ou un occupant de la résidence ou des deux résidences mitoyennes.

7.2. En cas de non-respect de l'article 7.1., la copropriété demandera la résiliation du bail par tout moyen de droit. Pour des raisons de sécurité collective, tout copropriétaire est tenu de notifier au syndic et au Conseil de Copropriété l'identité de la personne qui occupe une chambre tant à l'entresol qu'au 26^e étage.

7.3. Pour éviter des effractions et des déprédations tant à l'entresol qu'au 26^e étage, les propriétaires de chambres ont l'obligation de prendre toute mesure utile afin de sécuriser l'accès aux chambres, que ce soit par le couloir ou par le toit. Sont spécialement visées ici les dispositions pratiques pour renforcer portes et fenêtres. Pour des raisons de sécurité, les propriétaires sont invités à visiter leur chambre très régulièrement.

8. FACADES - FENETRES – TERRASSES – BALCONS – ESCALIERS DE SECOURS

8.1. Les habitants sont tenus de respecter les dispositions de l'Acte Base qui, en sa section VIII, précise que « rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de chacune des trois résidences (...) ne pourra être modifié que par une décision du Conseil Supérieur de Gérance (...) ».

Il est en outre interdit de déposer sur les balcons des poubelles, des ordures ménagères, des déchets de chantier ou tout autre objet encombrant. Cette disposition a pour but non seulement de ne pas nuire à l'aspect extérieur de la résidence mais aussi à éviter des accidents en cas de vents très forts. Tous ces objets doivent faire l'objet du tri obligatoire prévu par la loi et, le cas échéant, être déposés dans un parc à conteneurs (voir point 10.1. ci-dessous).

8.1.bis. Si le revêtement de sol des balcons doit être remplacé, le devis doit être soumis au syndic avant les travaux pour vérifier que l'étanchéité de la semelle est bien garantie par l'entrepreneur. A défaut de respecter cette obligation, si des malfaçons sont constatées, la responsabilité du copropriétaire sera engagée et le syndic pourra faire déposer la semelle non conforme et la faire remplacer aux frais du copropriétaire défaillant.

8.1.ter. Les sterfputs des balcons doivent être entretenus régulièrement et nettoyés. Le défaut d'entretien et de nettoyage provoque l'engorgement du sterfput, ce qui provoque régulièrement des dégâts aux parties communes et/ou chez les voisins. Si la copropriété est appelée à intervenir pour un débouchage, celui-ci sera porté en compte du copropriétaire concerné et une amende de 100 euros sera appliquée (voir art.22). Les copropriétaires qui veulent éviter ces mécomptes, ont tout intérêt à contracter une assurance responsabilité familiale.

8.2. Il est interdit d'étendre et de secouer des paillasons, carpettes, tapis, draps de lit et couvertures sur les tablettes des fenêtres et les balustrades. En cas de non-respect de ces consignes, une sanction financière de 25 euros sera appliquée (voir article 22.6).

8.3. Pour le nettoyage des carrelages et balustrades des balcons et terrasses, il ne peut être fait usage d'esprit de sel ou autre produit mordant.

8.4. Il est interdit :

- de jeter des papiers, détritiques, mégots de cigarettes et autres objets quelconques par les fenêtres ou pardessus les balustrades
- d'évacuer des déchets par le système d'évacuation des eaux de pluie des terrasses et des balcons
- de préparer des repas sur les terrasses ou d'y déposer de la nourriture destinée à des animaux (pigeons, mouettes, etc...) autres que des animaux de compagnie.

8.5. Chaque habitant a l'obligation d'entretenir régulièrement les sols des terrasses et des balcons (enlèvement des mousses, des herbes, fientes de pigeons, etc...) et d'entretenir le système d'évacuation des eaux afin que les conduites ne se bouchent pas.

8.6. Pour des raisons de sécurité, en application de consignes imposées par les pompiers, il est formellement interdit d'entreposer, même pour un bref instant, un quelconque objet dans la cage d'escaliers de secours. En cas d'infraction, le copropriétaire responsable se verra imposer une indemnité précisée à l'article 21.4 et reprise dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22).

9. VIDE-ORDURES

9.1. Les vide-ordures ont été condamnés par décision d'assemblée générale en application de l'ordonnance du 14 juin 2001 interdisant l'usage des dits vide-ordures dans la région de Bruxelles-Capitale. Leur usage reste donc formellement interdit.

10. DECHETS ET ENCOMBRANTS

10.1. Il est interdit d'abandonner des objets de quelque sorte que ce soit (ex : poubelles, sacs, meubles, caddies ou chaussures) dans tous les lieux communs (ex : dans les escaliers de secours, les armoires gaz/électricité des paliers, sur les paliers, devant les portes des appartements). Le non-respect de cette interdiction implique une amende de 25 euros (voir art.22).

Les déchets ménagers sont à transporter dans les locaux prévus à cet effet au niveau -1 de l'immeuble. En application des dispositions légales, ceux-ci doivent être obligatoirement triés et déposés, suivant leur nature - papier, plastiques, nourriture... - dans les containers spéciaux destinés à cet effet. Les verres doivent être déposés dans la bulle à verre qui se trouve au pied de l'immeuble (coin du Bd. Mettwie et de la rue Candries). Le non-respect du tri des déchets fait l'objet de lourdes amendes imposées par Bruxelles-Propreté. Tout habitant identifié comme n'ayant pas respecté le tri sélectif obligatoire se verra imputer un dédommagement qui est fixé par l'assemblée générale et qui est précisé à l'article 21 ci-après et repris dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22). S'il s'agit d'un locataire, le dédommagement lui sera évidemment porté en compte par le propriétaire.

10.2. Les huiles végétales ou minérales ne peuvent en aucun cas être versées, ni dans les éviers de cuisine et de salles de bains, ni dans les cuvettes de W.C.

10.3. Il est interdit de déposer des déchets de construction (plâtres, panneaux, briquillons, ciment...) dans le local des poubelles. En cas d'infraction, les frais d'évacuation des déchets de construction déposés à tort dans ce local seront mis à charge des contrevenants responsables du dépôt de ces déchets.

10.4. Il appartient au propriétaire qui commande des travaux de rénovation de faire évacuer, par ses soins ou par les soins de son entrepreneur (à prévoir dans le bon de commande) l'enlèvement des déchets de démolition ou de construction. Les déchets de démolition ou de construction peuvent être déposés par les soins du propriétaire dans l'une des déchetteries prévues à cet effet soit par la commune de MolenbeekSaint-Jean, soit par la Région de Bruxelles-Capitale.

Le propriétaire qui entreprend des travaux est en plus tenu d'avertir le Conseil de Copropriété et le syndic en utilisant le formulaire prévu à cet effet qu'il peut obtenir auprès du concierge.

En cas de non-respect de cette consigne un dédommagement forfaitaire, sera exigé du propriétaire. Ce dédommagement, fixé par l'assemblée générale, est précisé à l'article 20.3. et repris dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22).

11. INSTALLATIONS D'EAU, DE GAZ, D'AERATION et FEUX OUVERTS

11.1. Les habitants devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 1er juillet au 15 septembre et pendant les périodes de vacances scolaires. Si les habitants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire. Les habitants ont l'obligation de communiquer le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de ce mandataire au conseil de copropriété et au syndic de telle manière que l'on puisse y avoir accès en cas de nécessité. A cet effet, les habitants sont tenus de remplir une fiche de sécurité sur laquelle sont reprises toutes les informations utiles dont question ci-dessus. Cette fiche de sécurité peut être obtenue auprès du syndic et/ou du concierge. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent. A défaut de cette précaution, l'intervention de la police pourra, en cas d'urgence, être requise, aux risques et périls de l'occupant.

11.2. Il est interdit de réaliser des prises de terre par raccord aux tuyauteries d'eau ou de chauffage. En cas de non-respect de ces consignes, la copropriété exigera la mise en conformité.

11.3. Les raccords au gaz doivent être conformes à la législation en vigueur. Il appartient à chaque propriétaire ou habitant de s'informer des exigences en la matière auprès de la compagnie qui fournit le gaz.

11.4. Les conduits d'aération installés dans les salles d'eau et lavatoires ne peuvent en aucun cas être bouchés ou colmatés.

11.5. Le branchement de hottes sur les anciens conduits des vide-ordures est formellement interdit.

11.6. Les propriétaires qui exécutent des travaux de modification aux installations privatives d'électricité et/ou aux conduites de gaz doivent se conformer à la législation en vigueur.

11.7. L'utilisation des feux ouverts a fait l'objet d'une interdiction votée à l'assemblée générale de 2013. Cette décision reste d'application jusqu'à l'obtention d'une solution technique pour l'évacuation des fumées, après quoi l'assemblée générale prendra à nouveau attitude sur la question.

En cas de non-respect de cette interdiction, une sanction financière de 100 euros sera appliquée (voir article 22.11).

11.8. Chaudières à condensation

1. Depuis le passage à la condensation (décision de l'Assemblée générale du 30 juin 2022- travaux réalisés fin 2022 et début 2023), les chaudières atmosphériques sont INTERDITES. Toutes les chaudières individuelles des appartements doivent OBLIGATOIREMENT être à condensation et reliées aux seules cheminées prévues à cet effet après les travaux de tubage réalisés par une firme spécialisée.
2. Pour éviter des pannes et des dégâts à toutes les chaudières raccordées au même conduit de cheminée, il est INTERDIT de modifier ou transformer le conduit collectif d'évacuation des fumées installé dans le conduit de cheminée (gaine thermdurcissante). Il est également INTERDIT de connecter à la décharge prévue à cet effet tout autre élément (décharge de machine à laver, de lave-vaisselle, etc...) que les condensats qui proviennent de la chaudière à condensation.
3. Dorénavant, s'il faut installer une nouvelle chaudière, il est OBLIGATOIRE, AVANT l'installation, de soumettre au syndic le devis des travaux avec un descriptif technique de l'appareil. Le syndic donnera son accord pour le placement du nouvel appareil après s'être assuré auprès d'une firme spécialisée de la compatibilité de la nouvelle chaudière à condensation avec celles déjà présentes dans le conduit collectif.
4. Pour éviter tout problème, les copropriétaires devront, AVANT l'installation, se procurer auprès du syndic un explicatif de l'installation qu'ils communiqueront au chauffagiste qui réalisera l'installation.
5. Toute installation qui ne respecterait pas les obligations précisées dans l'article 11.8. sera démontée aux frais du copropriétaire en défaut et le dossier sera transmis d'office à l'avocat qui défend les intérêts de la copropriété en vue de la soumettre au tribunal compétent pour obtenir une mise en conformité de l'installation aux frais du copropriétaire concerné ainsi que le paiement de tous les frais qui pourraient découler de cette contravention. Il va de soi également que tous les dommages provoqués aux autres installations branchées sur le même conduit par une installation non conforme seront à charge du copropriétaire qui n'aura pas respecté les consignes présentes.
6. En vertu des dispositions prises par la région de Bruxelles-Capitale, les chaudières au gaz doivent, selon les échéances prévues par la réglementation, faire l'objet d'un contrôle périodique par un technicien agréé. Si le contrôle est positif, une attestation de conformité est délivrée dont une copie devra être fournie au syndic. A défaut de présenter cette copie au syndic, les copropriétaires se verront imposer une amende dont le montant est précisé à l'article 22.14.

Il va de soi que le non-respect des diverses dispositions précisées dans cet article 11.8. implique que la responsabilité des copropriétaires défaillants pourra être engagée en cas de sinistre.

Il y va de la sécurité collective dans la résidence.

11.9. L'utilisation de chauffe-eau au gaz dans les salles de bain, les chambres et les WC est interdite par la loi depuis 1995. Les appareils au gaz devront donc à terme être supprimés dans ces locaux.

11.10. L'évacuation des eaux usées des cuisines ne peut plus se faire sur l'ancienne canalisation qui est désaffectée depuis 1993, mais par la descente d'eau installée sur la terrasse. En cas de non-respect de cette disposition, la responsabilité de l'habitant peut être engagée s'il survient des dégâts aux communs et/ou aux biens privés.

11.11. Les compteurs d'eau placés dans les cuisines sont la propriété de la firme ISTA qui en assure le relevé automatique, chaque année à la fin du mois de novembre. Les compteurs doivent être accessibles à tout moment, par exemple en cas de dégât des eaux. Ils ne peuvent en aucun cas être dissimulés derrière des meubles de cuisines. Les copropriétaires veilleront à en avertir les installateurs de cuisines.

12. ANTENNES

12.1. Il est strictement interdit de les fixer sur les balcons ou les murs de l'immeuble. Tout dégât provoqué par ce type de fixation sera à charge de la personne responsable.

12.2. En ce qui concerne les antennes paraboliques, les habitants doivent se conformer aux dispositions réglementaires décidées par la région de Bruxelles-Capitale qui précisent qu'il est interdit de placer ces antennes en un endroit visible depuis un lieu accessible au public tel que parc, rue....

En cas de non-respect de ces dispositions, un dédommagement forfaitaire pour frais administratifs sera exigé du contrevenant. Ce dédommagement, fixé par l'assemblée générale, est précisé l'article 21.7. et repris dans la liste récapitulative des taxes, indemnités et dédommagements (article 22).

13. REPARATIONS

13.1. Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux parties communes. De même, ils doivent en cas de nécessité livrer passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter les dites réparations. Cette règle est notamment d'application en ce qui concerne les canalisations communes qui traversent les parties privatives ainsi que tout ce qui touche aux façades (balcons, revêtements de sol, systèmes d'évacuation des eaux, etc...).

13.2. Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les échafaudages nécessaires à la réparation, la remise en peinture ou le nettoyage des façades, ainsi qu'à la réparation des toits et terrasses. De même, les occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients liés à la réparation d'un sinistre chez eux, et ce jusqu'à la réparation totale du dit sinistre.

13.3. Ces règles sont d'application quelle que soit la durée de l'inconfort.

14. TRAVAUX COMMUNS

14.1. Seuls les fournisseurs agréés par le Conseil de Copropriété et/ou le syndic sont autorisés à travailler dans les communs. La copropriété et le syndic dégagent leur responsabilité pour tous les dégâts dus à l'intervention de fournisseurs non agréés. Les réparations des dégâts éventuels seront portées en compte du propriétaire responsable.

15. CONCIERGE ET PERSONNEL DE SERVICE

15.1. Le concierge est au service de la communauté des occupants de l'immeuble. Seul le Conseil Supérieur de Gérance est habilité à lui donner des instructions. Le concierge ne peut pas exécuter des travaux d'ordre privatif pendant ses heures de service. Les plaintes relatives aux attitudes ou prestations du concierge doivent être adressées par écrit au Conseil de Copropriété qui les transmettra au Conseil Supérieur de Gérance. Elles ne seront prises en considération que si, outre l'identification du plaignant, elles sont dûment signées.

15.2. Le personnel de service est, lui, sous la responsabilité du Conseil de Copropriété de l'Edelweiss et du syndic qui sont habilités à lui donner des consignes de travail.

16. CAVES

16.1. Les caves ne peuvent servir au dépôt de produits dangereux ou inflammables ou de marchandises incommodes.

17. PARKING

17.1. L'accès carrossable situé à l'arrière de l'immeuble est strictement réservé aux véhicules de secours et à la police. L'accès est toutefois possible aussi pour les déménagements, les emménagements et les travaux, à condition de prévenir le concierge qui permettra alors l'entrée et la sortie des véhicules concernés.

18. ASSURANCES ET SINISTRES

18.1. La copropriété est assurée contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, de bris de vitres et de responsabilité civile « immeuble » et « ascenseurs ». En cas de sinistre, il y a lieu d'aviser au plus tôt le syndic qui possède des formulaires de déclaration et qui aidera les propriétaires sinistrés à compléter ceux-ci dans les formes voulues avant de les faire suivre à l'assureur.

19. CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE OU DE LOCATAIRE

19.1. Tout propriétaire qui vend, cède ou loue son appartement doit en aviser le syndic dans le délai le plus court en communiquant les nom et adresse du nouveau propriétaire ou locataire, par écrit.

19.2. Tout nouvel habitant de l'immeuble doit, dès son emménagement, fournir au syndic les renseignements qui lui sont nécessaires pour la confection, aux frais du titulaire, des plaquettes destinées aux boîtes aux lettres et tableau de sonnerie. Il doit également remplir la fiche de sécurité dont question à l'article 11.1. du présent règlement d'ordre intérieur.

19.3. Tout déménagement ou emménagement doit être signalé au syndic ou à son délégué sur place au moins trois jours à l'avance, pour qu'il puisse prendre les dispositions utiles en matière de stationnement du camion, accès au toit pour le placement des poulies, protection des ascenseurs, etc...

20. TAXES – INDEMNITES – DEDOMMAGEMENTS

Remarques :

- La liste qui suit peut être revue et corrigée annuellement par l'assemblée générale sur proposition du conseil de copropriété
- Tous les montants indiqués ci-dessous sont à destination du fonds de réserve de la résidence Edelweiss. Ils peuvent faire l'objet d'une adaptation annuelle par l'assemblée générale sur proposition du conseil de copropriété.
- Si, entre deux ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, le Conseil de Copropriété est confronté à de nouvelles infractions il peut, vu l'urgence, décider du montant de l'indemnité à verser à la copropriété. Dans ce cas, le Conseil de Copropriété doit d'une part motiver sa décision dans le procès-verbal de la réunion au cours de laquelle cette décision a été prise, d'autre part porter cette décision à la connaissance des copropriétaires et enfin faire entériner cette décision par la première ASSEMBLÉE GÉNÉRALE régulièrement convoquée.

20.1. Emménagement et déménagement

Une taxe unique (voir article 22) est perçue lors de l'emménagement de tout nouvel occupant. Elle couvre également le déménagement futur.

Ces événements doivent être annoncés avec un préavis d'au moins trois jours ouvrables pour que le concierge place les protections adéquates. Si cette condition n'est pas respectée, un dédommagement sera porté en compte pour chaque infraction (voir article 22).

Il va de soi que les dégâts aux biens communs seront portés en compte des personnes responsables. L'occupant est par ailleurs tenu de nettoyer les communs. Si une remise en état du couloir est nécessaire, elle sera faite à l'initiative du conseil de copropriété et portée en compte de l'occupant responsable (voir article 22).

20.2. Retard de paiement des provisions de charges

Tout copropriétaire n'ayant pas réglé le montant provisionnel de ses charges pour le 15 du mois sera redevable d'un dédommagement financier fixé à l'article 22. Ce montant sera dû pour chaque mois de retard, sans récupération possible sur les frais éventuels de poursuite judiciaire, engagés par le syndic. Cette disposition est contraignante quelle que soit la périodicité votée pour le règlement des charges.

Dès que le retard de paiement atteint le montant de 500 euros, le syndic transmet automatiquement le dossier du mauvais payeur à l'avocat qui défend les intérêts de la copropriété. Les frais du traitement du dossier seront portés à charge du mauvais payeur.

20.3. Travaux privatifs

20.3.1. Les travaux privatifs doivent être annoncés au conseil de copropriété et au syndic. Le concierge remettra un formulaire à compléter avec les dates prévisionnelles de début et de fin des travaux, ainsi que les numéros de téléphone auxquels joindre le copropriétaire et/ou l'entrepreneur en cas de nécessité.

Les travaux exécutés sans notification préalable au Conseil de Copropriété feront l'objet d'une pénalité fixée à l'article 24. Ces travaux doivent avoir lieu exclusivement du lundi au vendredi entre 07h30 et 17h30. Ces travaux sont interdits le samedi et le dimanche et font l'objet, en cas d'infraction, d'un dédommagement fixé à l'article 22.

L'ascenseur de droite peut être utilisé lors de travaux à condition de prévenir à temps le concierge afin qu'il y installe des parois de protection. Le copropriétaire doit installer ou faire installer par l'entreprise qu'il a mandatée une protection sur le sol du couloir de l'étage.

Si des déchets sont abandonnés dans les couloirs et/ou la cage d'escaliers de secours, une indemnité sera réclamée au copropriétaire défaillant (voir article 22).

Si, à cause de négligences ou du non-respect des présentes dispositions, une remise en état des communs s'avère nécessaire, elle sera faite à l'initiative du conseil de copropriété et portée en compte de l'occupant responsable (voir article 22).

20.3.2. Aspect général intérieur et extérieur - La couleur de la porte de l'appartement donnant sur le palier doit être de la norme RAL 3004.

Si, en cas d'infraction et après mise en demeure, le copropriétaire ne se conforme pas à cette règle, le Conseil de Copropriété fera repeindre la porte aux frais du copropriétaire défaillant.

- Les châssis extérieurs doivent être en aluminium. Les châssis en matière plastique sont tolérés à la condition expresse que leur couleur soit à la norme RAL 7001 ou approchante. Le bas des châssis doit être de la couleur RAL 5021 ou approchante.

Le remplacement des châssis doit faire l'objet d'une validation du devis par le conseil de copropriété et par le syndic qui vérifieront sur échantillon la teinte proposée par le copropriétaire. En cas de non-respect de ces dispositions, le contrevenant disposera de trois mois pour se mettre en conformité. Passé ce délai, plainte sera déposée auprès du juge de paix. Tous les frais occasionnés jusqu'à la mise en conformité seront portés au compte du propriétaire responsable.

20.4. Sinistres, recherche des causes, façades et balcons

20.4.1. Accès aux appartements pour la recherche des causes ou pour travaux à la façade ou aux balcons Le syndic notifiera par tout message approprié la date de passage de l'équipe de recherche ; les occupants doivent donner accès aux ouvriers délégués par le syndic pour la recherche des causes d'un sinistre. En cas de mauvaise volonté, le conseil de copropriété appliquera un dédommagement financier par semaine de retard mis à donner l'accès (voir article 22).

20.4.2. Accès aux appartements pour la réparation d'un sinistre

Lors de sinistres nécessitant la présence de plusieurs personnes de compagnies différentes (par exemple l'assureur, l'expert et le syndic), si le copropriétaire ne s'organise pas pour respecter la date prévue de commun accord, il sera redevable d'une pénalité par personne participant à cette visite (voir article 22).

21. INDEMNITES POUR INFRACTION AU REGLEMENT

Remarques :

- La liste qui suit peut-être revue et corrigée annuellement par l'assemblée générale sur proposition du conseil de copropriété
- Tous les montants indiqués ci-dessous sont à destination du fonds de réserve de la résidence Edelweiss. Ils peuvent faire l'objet d'une adaptation annuelle par l'assemblée générale sur proposition du conseil de copropriété.
- Si, entre deux ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, le Conseil de Copropriété est confronté à de nouvelles infractions il peut, vu l'urgence, décider du montant de l'indemnité à verser à la copropriété. Dans ce cas, le Conseil de Copropriété doit d'une part motiver sa décision dans le procès-verbal de la réunion au cours de laquelle cette décision a été prise, d'autre part porter cette décision à la connaissance des copropriétaires et enfin faire entériner cette décision par la première ASSEMBLÉE GÉNÉRALE régulièrement convoquée.

21.1. En cas d'infraction grave dûment constatée de la part d'un locataire, celui-ci est passible, à l'intervention du conseil de copropriété, de résiliation de bail et d'exclusion sans préjudice de toute autre sanction éventuelle.

21.2. Poubelles et tri obligatoire - objets encombrants

Les déchets doivent être triés afin d'être mis dans les containers prévus par Bruxelles-Propreté. Tout habitant identifié comme n'ayant pas respecté le tri sélectif obligatoire sera redevable d'un dédommagement (voir article 22). Les objets encombrants ne peuvent être déposés dans les locaux à poubelles : ils doivent être remis au concierge qui les stockera jusqu'à la date de passage prévue. Tout responsable identifié du dépôt d'un objet encombrant, où que ce soit, sera redevable d'un dédommagement (voir article 22).

21.3. Hygiène, propreté des communs

Principe général : si un habitant, pour quelque raison que ce soit, salit les communs sans prendre la peine de nettoyer les lieux, il lui sera porté en compte une pénalité pour incivilité augmentée des frais de remise en état des lieux avec un forfait minimum de 50€. (voir article 22). »

Il est interdit de fumer dans les lieux publics : ascenseurs, couloirs et autres parties communes. Toute infraction sera redevable d'un dédommagement (voir article 22).

Tout propriétaire de chien qui ne ramasse pas les déjections de son animal sera redevable d'un dédommagement pour le nettoyage des lieux qui ont été souillés (voir articles 21.8. et 22).

Le dépôt d'objets divers dans la cage d'escalier de secours, interdit pour d'évidentes raisons de sécurité, fera l'objet d'un dédommagement (voir article 22).

Les descentes d'eau pluviale des terrasses sont communes. Leur dégradation par manque d'entretien ou d'utilisation abusive (peinture, ciment, ...) est passible d'un dédommagement (voir article 22) ou, en cas de nécessité, d'une remise en état par décision du Conseil de Copropriété qui fera porter les frais de restauration par une entreprise extérieure en compte du copropriétaire défaillant.

21.4. Blocage des portes d'ascenseurs et de la porte de cave menant aux garages

Il est interdit de bloquer la fermeture des portes dont question ci-dessus. En cas de blocage délibéré avéré, un dédommagement sera porté en compte de la personne responsable (voir article 22).

21.5. Vandalisme

La réparation des actes de vandalisme sera portée en compte des personnes responsables, majorée d'un dédommagement dont le montant est fixé à 10% de la facture des réparations, avec un minimum de 25 euros.

21.6. Antennes paraboliques citées à l'article 14.2.

Le conseil communal de la commune de Molenbeek a décidé d'adresser les contraventions éventuelles concernant les antennes paraboliques des grands immeubles au conseil de copropriété concerné. Le syndic de l'Edelweiss sera donc tenu de porter ces contraventions au débit des contrevenants. Ces contraventions seront majorées d'une somme forfaitaire (voir article 22) pour compenser les désagréments causés à la copropriété.

21.7. Ventouses de sécurité des portes du rez-de-chaussée

Il est interdit de débrancher les ventouses de sécurité des portes du rez-de-chaussée. En cas d'infraction une pénalité est portée en compte de l'habitant concerné (art.22)

21.8. Salissures des animaux de compagnies

Les salissures dues aux excréments des animaux de compagnie, en particulier des chiens, doivent être nettoyées par les propriétaires de ces animaux. En cas de contravention, une amende sera portée en compte des personnes concernées (art.22).

22. LISTE RECAPITULATIVE DES TAXES, INDEMNITES ET DEDOMMAGEMENTS

	Pénalités	Montant	Date approbation par Assemblée générale
1	Emménagements, déménagements, utilisation des ascenseurs		
	1.1. taxe forfaitaire (20.1)	80 €	13/03/2014
	1.2. non-respect des consignes (6bis et 20.1)	50 € /infraction	13/03/2014 30/03/2023
2	Retard de paiement des charges (20.2)	75 € (dont 50€ pour la copropriété et 25€ pour le syndic)	13/03/2014
3	Travaux privés		
	3.1. sans notification préalable (20.3.1)	100 €	13/03/2014
	3.2. non-respect des consignes d'horaires (20.3.1)	100 €	23 /04/ 2015
	3.3. abandon de déchets dans couloir et/ou cage d'escaliers de secours (20.3.1)	100 €	23/04/ 2015
	3.4. remise en état des communs (20.3.1) et en particulier des ascenseurs, des couloirs et du hall du rez-de-chaussée en cas de salissures dues à des habitants ou aux personnes mandatées par eux	Ascenseurs: 25 euros/jour/ascenseur Couloirs: 40 euros/jour Hall rez-de-chaussée : 60 euros/jour Les autres remises en état non prévues ici seront facturées par le syndic	15/03/2017
	3.5. aspect général intérieur et extérieur (20.3.2)	facturée par le Conseil de Copropriété	13/03/2014
4	Sinistres, recherches des causes, façades et balcons		
	4.1. mauvaise volonté du copropriétaire (20.4.1)	100 € / semaine de retard	13/03/2014
	4.2. non-respect des dates convenues (20.4.2)	50 € / personne concernée	13/03/2014
5	Poubelles, tri obligatoire, objets encombrants		
	5.1. non-respect du tri (21.2)	50 €	13/03/2014
	5.2. encombrants abandonnés (21.2)	100 €	13/03/2014
6	Hygiène, propreté des communs		

	6.1. abandon d'objets quelconques dans les communs (10.1)	25€	31/03/2022
	6.2. salissures non nettoyées par un habitant qui en est la cause (21.3)	25€ + frais de remise en état des lieux avec forfait minimum de 50 €	31/03/2022
	6.3. non-respect de l'interdiction de fumer (21.3)	50 €	13/03/2014
	6.4. déjections canines (21.8)	100 €	30/03/2023
	6.5. défaut d'entretien des descentes d'eau pluviale (terrasses) (8.1.ter. et 21.3)	100 € et/ou, si nécessaire, remise en état à l'initiative du Conseil de Copropriété qui fera porter les frais en compte du copropriétaire défaillant	13/03/2014 et 31/03/2022
	6.6. tapis sur balcons et balustrades (8.2.)	25 €	22/03/2018
7	Blocage volontaire des portes d'ascenseurs et de la porte menant aux garages (21.4)	25 €	23/04/ 2015
8	Antennes paraboliques – indemnité forfaitaire pour cause de désagrément (21.6)	200 €	13/03/2014
9	Utilisation à titre privé des prises d'eau et des prises électriques situées dans les communs (5.8)	25 €	29/02/2016
10	Abandon de papiers et détritrus dans les communs, en particulier au-dessus des boîtes à lettres (4.1)	25 €	29/02/2016
11	Non-respect de l'interdiction d'utiliser les feux ouverts (11.7.)	100 €	22/03/2018
12	Vandalisme (21.5.)	Montant des réparations + 10% de la facture des réparations avec un minimum de 25 €	22/03/2018
13	Chambrettes – non-respect des obligations prévues à l'article 7.1.	Procédure de résiliation d'office du bail	22/03/2018
14	Chaudière au gaz - Non-présentation de l'attestation de contrôle périodique (11.8)	100 €	20/03/2019
15	Débranchement des ventouses de sécurité des portes du rez-de-chaussée (21.7)	50€	30/03/2023

23. SUGGESTIONS ET RECLAMATIONS

23.1. Les suggestions, communications et réclamations relatives à la gestion de l'immeuble doivent être nécessairement faites par écrit. Elles seront adressées au Conseil de Copropriété et au syndic. Pour examiner et traiter les questions soulevées, le syndic est à la disposition des habitants lors de ses permanences dans l'immeuble. L'horaire des permanences est affiché au tableau d'information situé au rez-de-chaussée dans le hall des ascenseurs.

23.2. Les suggestions et réclamations qui sont du ressort du conseil de copropriété, à savoir celles qui concernent l'organisation et le bon fonctionnement de la gérance, doivent être formulées par écrit et déposées dans la boîte aux lettres « Conseil de copropriété » (N° 100).