

## **Immeubles « Anciens Combattants I & II »**

### **Règlement d'ordre intérieur**

\*\*\*\*\*

### **A l'usage de tous les occupants des immeubles**

#### **Propriétaire et locataires**

Remis à jour au dixième anniversaire de notre copropriété – basé sur le règlement d'ordre intérieur annexe de l'acte de base, ainsi que sur les décisions des assemblées générales de 1979 & 1989.

En cas de location, le bail doit stipuler que le locataire a pris connaissance du contenu de l'acte de base, du règlement général de la copropriété, ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale de copropriétaires, à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

En outre le bail doit stipuler que le locataire accepte l'obligation de se conformer aux prescriptions de ces différents documents.

#### **Rappelons-nous que**

#### **La vie en communauté n'apporte pas que des**

#### **Droits**

#### **Mais comporte également des**

#### **Devoirs**

Exemplaire du Roi remis à jour et corrigé d'après les ERRATA/ADDENDA et dernière décisions de l'AG des copropriétaires.

#### **1. Principe de base du règlement d'ordre intérieur.**

Nous avons acheté, nous avons loué dans un immeuble connu pour son prestige. Ce prestige ne se mesure pas uniquement au prix que nous payons pour ce bien, mais également et surtout à la manière dont il est tenu, dont il est entretenu ; de la façon de le respecter et de respecter les personnes avec qui nous nous sommes engagés à vivre en communauté.

Cette vie en communauté peut nous apporter de nombreuses joies et un certain sentiment de sécurité, mais exige de nous le respect de règles inhérentes à ce genre de vie que nous avons choisi librement.

Ces règles sont reprises dans le présent règlement d'ordre intérieur, qui reprend des mesures qui ne sont en fait que des formes de bienséance, de courtoisie et de savoir-vivre, qui nous permettent de pouvoir vivre paisiblement et en bonne entente entre voisins.

## **2. Gestion des immeubles.**

- a) L'administration journalière des immeubles confié à un « gérant » par l'assemblée générale des copropriétaires, soit un tiers : ici loi en l'occurrence, le Cabinet d'Expertises et de Gestion Immobilières « SPRL CEGI » 196, rue de Roosendael à 1190 – Bruxelles (Tél : 02/346.03.24 – Fax 02/343.27.32).

Les pouvoirs du « gérant » sont repris en détail dans le règlement de copropriété (annexe VIII à l'acte de base), à l'article 24.

En synthèse, il s'agit pour lui :

- D'organiser l'existence de la communauté ;
- De gérer les parties communes suivant les stipulations du règlement de Copropriété ;
- De fournir un service de dépannage ;
- De fournir un service technique ;
- De gérer les comptes de la communauté.

- b) L'assemblée générale des copropriétaires a élu un « Président » du conseil de gérance non rétribué. Pour notre complexe, le président est élu pour un an.

Le président est chargé de servir d'intermédiaire entre le GERANT et la COMMUNAUTE.

- c) Le président est assisté par le CONSEIL DE GERANCE non rémunéré composé de copropriétaire volontaire élus par l'assemblée générale.

Ce conseil de gérance surveille la gestion du GERANT, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes les questions importantes de la gestion journalière.

Pour 1994, Le conseil de gérance se composait de :

Président : Monsieur de LEEUW.

Membres : Messieurs DELHAISE – BLOMMAERT – MISSOTTEN.

Secrétaire : Monsieur LAROCHAYMOND.

- d) L'assemblée Générale des copropriétaires est convoquée une fois par an. « elle possède les pouvoirs les plus étendus, en se conformant à l'acte de base, au règlement de copropriété et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs ».
- e) Le conseil de gérance se réunis spontanément en principe le deuxième Mardi de chaque mois (sauf juillet & août).
- f) Un délégué du Gérant et/ou du conseil de gérance peut être contacté le mercredi dans le matinée dans les bureaux aménagés à la sortie des garages. Ce délégué s'efforcera de résoudre au mieux les problèmes qui lui seront soumis concernant UNIQUEMENT LES PARTIES COMMUNES du complexe ; les lots privatifs restant une responsabilité personnelle de chaque occupant.

## **3. Accès aux immeubles.**

L'accès aux immeubles est en grande partie une affaire de sécurité.

ACCES = SECURITE.

Il dépend de nous tous que nous puissions vivre dans une sécurité relative, il dépend aussi de notre vigilance à tous que n'importe qui n'ait accès à nos bâtiments.

Voir également l'article plus spécifique concernant la sécurité.

NOTRE SECURITE EST AVANT TOUT NOTRE AFFAIRE.

En ce qui concerne l'accès aux immeubles.

L'accès en est interdit aux colporteurs, démarcheurs et autres mendiants, ne les laissons donc pas entrer.

- N'ouvrons avec l'ouvre-porte qu'à des personnes que nous connaissons et avons identifiés (familiers, visiteurs, fournisseurs reconnus).
- Laissons les intrus à l'extérieur.
- Ne laissons entrer avec nous que les personnes que nous connaissons.

Dans le doute, demandons-leur à quel étage elles habitent, chez qui elles vont.

S'il le faut, sonnons chez la personne intéressée, personne ne pourra vous en tenir rigueur.

Les portes sont faites pour être fermées. Ne les laissons donc pas entre-ouvertes. L'aubaine est trop belle.

Après 22 heures, prenons les trois secondes qu'il faut pour fermer les portes à clé ; chacun de nous vous en saura gré.

Les portes sont munies de poignées. Placées au bon endroit, employons-les donc au lieu de marquer les vitres de nos belles empreintes digitales. Il est plus aisé de garder les choses Propres que de les nettoyer, même si nous rétribuons une personne pour ce faire.

Des paillasons énormes couvrent les couloirs. Ne les ignorons pas, employons-les, cela demande dixièmes de secondes, peut-être plus par mauvais temps, mais tout restera plus net.

Les accès aux immeubles doivent rester libres.

N'encombrons donc pas ces accès avec vélos, motos, voitures d'enfants, voitures, caddies des grandes surfaces, c'est interdit.

Une fois de plus, il y va de notre sécurité.

« Chaque propriétaire a le droit de faire appel à la police pour faire respecter les voies d'accès aux bâtiments ».

En ce qui concerne l'accès aux garages :

Il est interdit de pénétrer avec des voitures qui n'ont pas de place de garage.

Un système électronique d'ouverture/fermeture avec carte magnétique a été installé pour votre sécurité.

- Ne laissons pas trainer notre carte dans la voiture, à la vue de tous, sur notre bureau, dans la poche de notre vêtement au vestiaire.

Prenons en soin, une fois encore, il y va de notre sécurité à tous.

- Ne multiplions pas les cartes de notre famille à plaisir.
- Si par malheur nous l'EGARONS, si elle nous est volée, prévenons IMMEDIATEMENT la gérance / président / comité de gérance.

Le numéro de carte sera annulé dans l'ordinateur et carte ne pourra plus servir.

Nous pourrons RACHETER une nouvelle carte portant un autre numéro dans les plus brefs délais.

L'accès à l'emplacement de lavage des voitures est seul autorisé pour les voitures dont les propriétaires possèdent un garage. Seuls eux payent des charges pour la gérance et l'entretien des garages.

Nous ne sommes pas une œuvre familiale de lavage de voiture ni un car-wash public.

#### **4. Occupation du bien.**

##### **a. Appartements.**

Les appartements doivent être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent pas servir de maison de passe, ni habitation à toutes personnes étant notoirement de mauvaise vie et mœurs.

Nous devons les entretenir en « bon père de famille ».

Ils font partie des lots privatifs, leur entretien est notre responsabilité personnelle.

##### **b. Garages.**

Les garages ne peuvent être loués qu'à des personnes qui occupent un appartement dans nos immeubles ; aucun étranger aux immeubles ne peut donc occuper un garage et profiter de l'air de lavage. Il est interdit d'effectuer des travaux dans les garages ; ceux-ci n'étant pas des ateliers pour quelconque métier. L'assurance ne couvre pas ce risque accru.

##### **c. Parking visiteurs.**

Un parking visiteurs est prévu devant chaque immeuble. Il est réservé pour nos VISITEURS et non pour nos propres voitures. Pour celles-ci, en plus des garages, des possibilités sont offertes le long de la voie publique.

#### **5. Emploi des ascenseurs.**

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère, ceci UNIQUEMENT en vue d'assurer notre SECURITE.

- a. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans, non accompagnés d'un adulte.
- b. Le nombre de personnes admises et la charge maximale autorisée sont affichés dans chaque cabine.
- c. Il est INTERDIT d'y transporter des objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts.
- d. Pendant un déménagement pour lequel « l'intervention forfaitaire de 1.500 francs a été versée au préalable, un SEUL ascenseur peut être employé et toujours le même. Les parois doivent en être protégées. Le deuxième ascenseur DOIT rester libre !
- e. Les portes des ascenseurs ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte ; l'évocation des ascenseurs doit se faire en un minimum de temps. Nous ne sommes pas les seuls à employer. Les occupants sont tenus d'en avertir leurs fournisseurs. En cas de négligences répétées, l'accès des ascenseurs peut être interdit aux contrevenants. En quittant les ascenseurs, assurons-nous que la porte soit bien fermée.
- f. L'emploi des ascenseurs est STRICTEMENT INTERDIT en cas d'incendie, une fois encore pour notre sécurité.
- g. L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier d'un ascenseur est prié d'en aviser au plus vite la concierge, le président ou le gérant.

## **6. Vide-poubelles**

Emploi des vide-poubelles.

Précautions à prendre.

Il est conseillé d'emballer tous les déchets avant de les jeter dans le vide-poubelle et de préparer de petit paquets entourez ces paquets d'un lien.

Interdictions.

- a. Les objets de grandes dimensions, journaux, périodiques, verres cassés, fleurs fanées, plantes, etc. ..., ne peuvent en aucun cas être jetés dans le vide-poubelle. Il doivent être déposé dans le réduits à poubelles et non dans les corridors des caves ou des garages.
- b. Il est strictement interdit :
  - D'utiliser les vide-poubelle après 22 heures.
  - D'y jeter des mégots mal éteints ou tout autre objet qui risque de provoquer un incendie.
  - D'y verser des liquides
  - D'y jeter des langes ou du linge maculé et non emballé soigneusement.
  - De raccorder des hottes de cuisines aux vide-poubelles.

En respectant ces prescriptions élémentaires, nous préviendrons :

- La poussière, les odeurs désagréables, et les cancrelats dans les vide-poubelles et notre appartement.
- L'obstruction des vide-poubelles.
- Les incendies dans les réduits à poubelles, les gaines et par conséquent les fumées et poussières dans notre appartement.
- Les accidents corporels du personnel d'entretien qui fait son travail dans les réduits à poubelles.

## **7. Le bruit.**

a. Le problème du bruit dans les immeubles à appartements est toujours très délicat.

L'insonorisation de nos immeubles est loin d'être parfaite et nous demande à tous un effort pour respecter la tranquillité de nos voisins.

Veillons donc simplement :

- À ne pas claquer les portes, même le jour où nous sommes énervés.
- À réduire la puissance de notre TV et de notre radio à tout moment.
- À éviter l'emploi de robinet la nuit.
- À ne pas prendre de bain / douche pendant les heures de nuit.
- À ne pas nous interpeller à haute voix dans les escaliers ou les halls.
- À ne pas faire participer les voisins aux querelles de ménage ou aux communications téléphoniques.
- À organiser nos fêtes qui pourraient se prolonger bruyamment la nuit, dans des établissements prévus à cet effet.
- À ôter nos chaussures lorsque nous sommes dans notre appartement.
- À ne pas effectuer des travaux, ni déplacer des meubles et objets lourds durant la soirée et la nuit.
- À interdire les jeux bruyants des enfants.
- À ne pas laisser les chiens seuls dans notre appartement.

b. Un peu de bonne volonté de la part de chacun d'entre nous permettra de vivre paisiblement en communauté et en bonne harmonie.

c. Rappel de l'acte de base.

Cet acte de base que nous avons accepté à l'achat ou à la location de notre bien nous impose, dans son article 72A, à recouvrir l'ensemble de la surface de l'appartement à raison de 80% de tapis. Cette mesure peut éliminer au maximum les bruits pouvant gêner les voisins. Comme suite de la non-observance de cet article ainsi que du règlement de copropriété et de service intérieur par certains occupants, le conseil de Gérance et le Gérant ont décidé, en cas de plainte de la part de certains occupants,

d'adresser aux personnes supposées être la cause du bruit, une lettre personnelle les priant de couvrir la surface de leur appartement à raison de 80% de tapis. Quinze jours après leur envoi de cet avis, le gérant ou un de ses délégués se rendra à l'appartement concerné afin de constater l'application de cette règle.

## **8. Aspect de l'immeuble.**

- a. Dans le but de respecter l'aspect soigné et le prestige de nos immeubles, il est interdit :
- De modifier cet aspect extérieur par quelque ajout (séparation de balustrade, etc. ...).
  - D'exposer des vêtements, du linge, des draps, des couvertures, des tapis, etc. ... devant les fenêtres ouvertes, sur les terrasses et les balustrades. Même à l'intérieur des appartements, ces objets doivent être pendus de façon à ne pas être visible de la rue.
  - D'employer des séchoirs à linge qui dépassent la hauteur des balustrades ou pendus aux portes vitrées entre les terrasses.
  - D'entasser des jouets, des journaux, des périodiques, etc. ... sur les tablettes de fenêtres.
  - D'apposer sur les sonnettes, les boîtes aux lettres, dans les ascenseurs et sur les portes d'appartement, des plaquettes nominatives, autres que celles agréées par le gérant et le conseil de gérance ; (adressez-vous à la concierge pour faire fabriquer ces mominettes).
  - D'encombrer les parties communes et en particulier les entrées et les paliers avec tout objet, vélos, voitures d'enfants, caddies, sacs de poubelles, etc. ...
  - De secouer et de brosser des tapis sur les terrasses.
  - De placer des fils à linge le long des façades sur les terrasses.
  - De placer des enseignes et des réclames aux fenêtres ou sur les terrasses.
  - De placer des meubles sur les terrasses (armoires, frigos, etc. ...).
  - De placer des antennes radio-tv directionnelles, paraboliques et autres sur les terrasses.
- b. Chaque occupant veillera à placer des rideaux à toutes les fenêtres de l'appartement. Ces rideaux de teinte neutre, clairs, flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement tout carreau cassé ou fêlé.
- c. Des tentes solaires peuvent être placées sur les terrasses. Elles seront du type oblique et de couleur orange. Tout autre modèle, toute autre couleur, sont interdits.

## **9. Propreté des immeubles.**

- A. La propreté dans nos immeubles n'est pas seulement l'affaire du personnel d'entretien mais NOUS CONCERNE TOUS, GRANDS ET PETITS.

Aussi, ne jetons pas nos mégots de cigarettes sur les paliers, dans les ascenseurs, dans les couloirs des caves et des garages. Gardons les emballages de nos bonbons et biscuits/chocolat et jetons-les dans notre poubelle.

B. Il est interdit :

- D'exécuter n'importe quel travail ménager (exemple secouer des tapis) dans les parties communes.
- De battre des tapis, de la literie et autres sur les terrasses ou par les fenêtres ; secouer les nappes par-dessus les balustrades, les miettes atterrissant sur la terrasse des voisins.
- De nettoyer des voitures ou d'y effectuer des travaux mécaniques, ni dans le parking-visiteurs ni sur les aires de roulage autour des immeubles (réservées aux services de secours).
- De laisser courir les animaux en liberté ; de les laisser souiller les espaces verts, aires de roulage, entrées, ascenseurs, paliers, couloirs des caves et des garages. Une amende de 300 francs peut être infligée aux contrevenants.
- De jeter de la nourriture aux mouettes par les terrasses, ceci occasionnant des dégâts aux façades, terrasses, véhicules dans le parking visiteurs, etc. ...
- D'abandonner des objets dans les cages d'escaliers (bottes, chaussures, parapluies ...).
- De mettre des bicyclettes et voiture d'enfants dans les halls d'entrée.
- De laisser piétiner les animaux et jouer les enfants dans les parties communes et dans les pelouses.

C. Combustible pour feux ouverts ou cassettes.

Les combustibles pour feux ouverts et cassettes ne peuvent être conservés que dans les caves personnelles. Le transport vers les appartements doit se faire avant 10H00 du matin et entre 20 et 22 heures le soir. Il convient de toute façon de ne pas salir les parties communes.

## **10. Motos – vélos – voitures d'enfants.**

Motos.

Il est interdit de rentrer des motos dans les immeubles des les stationner devant les entrées.

Vélos – voitures d'enfants.

Ne peuvent être laissés que dans les pièces prévues à cet effet.

En aucun cas, il ne sera toléré de les laisser dans les halls communs.

Il est interdit de placer les vélos contre les murs des immeubles et de prendre les aires de roulage réservées aux services de secours pour des vélodromes.

## **11. Animaux domestiques.**

Il ne pourra être toléré dans les immeubles d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets.

Les propriétaires de ces animaux veilleront à ne pas déranger les voisins c'est-à-dire :

- À ne pas laisser les chiens qui aboient à mort pendant toute la durée de l'absence de leur maître, seuls dans l'appartement.
- À ne pas laisser les chats passer sur les terrasses des voisins.
- À ne pas laisser chiens et chats courir en liberté dans les parties communes et les espaces verts, aires de roulage, entrées, ascenseur, paliers, couloirs des caves et des garages.

Il est rappelé qu'une amende de 300 francs peut être infligée aux contrevenants.

## **12. Antennes.**

Deux possibilités existent pour la réception des programmes TV et radio.

### a. L'antenne collective.

L'installation a été prévue à la construction et était seule tolérée. L'emploi de cordons de raccordement non conformes est strictement interdit car ils perturbent la réception des autres occupants. L'entretien de l'installation incombe à la communauté dans son entièreté.

### b. Coditel.

Il a été accepté en 1979 de placer le câble primaire pour la télédistribution. Le raccordement à ce câble ainsi que les frais qui en découlent sont privés.

### c. Le placement de toute antenne radio-tv autre que l'antenne collective est interdit (antenne directionnelle, parabolique et autre).

## **13. Zone verte et plantations.**

### a. « S'il y a zone verte autour de l'immeuble il convient de :

- Ne pas courir sur les pelouses.
- Respecter les plantations
- Ne pas jeter des papiers et des déchets dans les jardinets ».

Nous avons acheté ou loué notre bien sous ces conditions de l'acte de base.

### b. Pour permettre aux petits enfants de moins de 12 ans de ne pas s'aventurer seuls dans les rues pour aller aux nombreux parcs publics du quartier, il a été décidé de délimiter un petit « coin à jouer » « RESERVE UNIQUEMENT AUX PETIT ENFANTS DE MOINS DE 12 ANS HABITANT LES IMMEUBLES COMBATTANTS I & II ».

Ce « coin à jouer » est situé dans le coin NORD-OUEST de la propriété, limité par des plantations, quelques grands arbres, une partie de la clôture le long du Tuinbouw et la clôture de l'immeuble voisin Buckingham.

Un chemin d'accès y mène, un panneau indique son emplacement et les conditions de jeux. Ce « coin à jouer » pour petit enfants de moins de 12 ans a été spécialement aménagé pour eux. Le conseil de gérance y a fait placer un jeu et des bancs permettant aux parents de surveiller leurs enfants.

### c. Pour les enfants de plus de 12 ans, il existe dans le quartier :

- La plaine omnisport de la commune et le parc y attenant comprenant des plaines de jeux.
  - La plaine de jeux longeant la promenade derrière le « chalet rose » av. Anciens Combattants).
  - Et d'autres espaces communaux.
- d. En conséquence les règles suivantes sont en vigueur dans notre copropriété :
- 1) Il est interdit de piétiner les espaces verts, pelouses et plantations, c'est-à-dire :
    - ❖ D'y jouer à un quelconque jeu (balle, ballon, cache-cache, patins à roulettes, planche à roulettes, vélos, motos, engins téléguidés, jeux de neige, luges, etc. ...).
    - ❖ D'y pique niquer et d'y prendre des bains de soleil ;
    - ❖ D'y passer pour se rendre au « coin à jouer ».
    - ❖ D'y installer des chaises-longues et autres fauteuils de plage ou des tapis de plage, ainsi que des essuies de bains.
    - ❖ D'y laisser courir les chiens et chats, même tenus en laisse et de les laisser souiller les pelouses et plantations.
    - ❖ D'y détruire les plantations, de grimper aux arbres et arbustes, de les détériorer.
  - 2) Les jeux en dessous des fenêtres, sur les aires de roulage réservées aux services de secours, qu'ils soient ou non bruyants sont également interdits (football, tennis, patins à roulettes, planche à roulettes, vélos, motos, etc. ...).
  - 3) Tennis en solo contre les murs de l'immeuble est également interdit.
- e. Ces mesures qui ont pour but d'éviter les accidents, de maintenir le bon ordre et la propreté aux alentours des immeubles tout en permettant aux plus petits d'avoir un coin à jouer en respectant le droit des autres habitants de jouir de leur terrasse dans le calme et la sérénité demandent :
- ❖ Que les parents éduquent leurs enfants en ce sens.
  - ❖ Que les parents envoient les enfants de plus de 12 ans dans les nombreux parcs publics du quartier, laissant aux petits leur « coin à jouer ».
- f. Responsabilités
- 1) Les jeux dans le « coin à jouer » pour petits enfants, se font sous la seule responsabilité des parents. La copropriété décline toute responsabilité en cas d'accident qui pourrait survenir.
  - 2) Les dégâts, détériorations occasionnés par les enfants qui, malgré l'interdiction, jouent devant ou aux alentours des immeubles, seront à charge des parents.
  - 3) Tout occupant de nos immeubles a le droit de faire sortir les enfants qui n'habitent pas nos immeubles c'est une propriété privée que nous entretenons à grand frais.

#### **14. Concierge.**

- a. La/le concierge est au service de la communauté des copropriétaires.

En conséquence elle/il ne peut pas exécuter des travaux d'ordre privatif. Seuls la gérance et le président du conseil de gérance sont habilités à lui donner instructions. Les plaintes éventuelles doivent être transmises à la gérance, de préférence par écrit.

- b. Horaire de travail.

**Concierge immeuble 1 :**

**Lundi – Mardi – Jeudi & Vendredi : de 08h30 à 12h30**

**De 14h00 à 18h00**

**Samedi & Mercredi : de 08h30 à 12h30**

**Concierge immeuble 2 :**

**Lundi – Mardi – Jeudi & Vendredi : de 08h30 à 12h30**

**De 14h00 à 18h00**

**Samedi & Mercredi : de 08h30 à 12h30**

- c. Mission du/de la concierge.

La mission est déterminée, définie et décrite dans l'annexe au contrat de travail. En synthèse, la/le concierge est chargé (e) :

- L'entretien journalier/hebdomadaire/bimensuel des parties communes de la copropriété, en ce compris le parking-visiteurs et les aires de roulage ; la vérification du bon fonctionnement des éclairages dans la partie communes.
- Suivant l'article 42 du règlement de police d'Evere, la/le concierge est également responsable du maintien en état de propreté des trottoirs. Aidons la/le concierge en évitant de les salir.
- L'obligation d'ordre général envers la communauté des copropriétaires, avec interdiction absolue d'effectuer des prestations quelconques, rémunérée ou non, pour le compte des occupants de l'immeuble, même en dehors des heures de service.
- De faire respecter et de signaler immédiatement au gérant et/ou au président de conseil de gérance, tout manquement à une quelconque des articles du présent Règlement d'ordre intérieur, régissant la vie en commun dans les immeubles ou ses dépendances et ce, par quiconque habitant les immeubles.

- d. Comment contacter la/le concierge en cas d'urgence.

 Téléphones.

Concierge immeuble I 02/726.79.80

Concierge immeuble II 02/726.20.97

 La/le concierge doit mentionner sur la porte de la loge, l'endroit où elle/il se trouve ainsi que ses heures de service et de liberté.

e. De façon à faciliter le nettoyage de nos paliers, veillons à enlever notre paillason devant notre appartement :

Au n° 101 : le mercredi

au n° 107 : le lundi

Au n° 103 : le mardi

au n° 107 : le mardi

Au n° 105 : le lundi

au n° 107 : le jeudi

## **15. Homme de peine.**

a) L'homme de peine est au service de la communauté des copropriétaires. Seuls la gérance et le président du conseil de gérance sont habilités à lui donner des instructions.

b) Horaire de travail.

Les heures de travail de l'homme de peine sont fixées à  $\frac{3}{4}$  temps.

c) Mission de l'homme de peine.

Sa mission est déterminée, définie et décrite dans l'annexe au contrat de travail.

En synthèse, l'homme de peine est chargé :

- La sortie/rentrée des poubelles ; du nettoyage régulier des locaux poubelles et des poubelles ; du nettoyage des abords de l'immeuble (trottoirs, pente des garages), des couloirs des garages, de la toiture ; du déblayage des trottoirs et accès par temps de neige et verglas ; de l'exécution des contrôle et du petit entretien sous la direction du président du conseil de gérance.
- D'autres missions lui confiées par l'employeur mais dont le caractère est en relation directe avec la gestion des immeubles et de leurs dépendances.
- De faire respecter et de signaler immédiatement au gérant et/ou au président du conseil de gérance tout manquement à quelconque des articles du présent règlement d'ordre intérieur régissant la vie en commun dans les immeubles ou ses dépendances et ce par quiconque habitant les immeubles.
- En cas de maladie de plus de 8 jours d'un (e) des concierges, de nettoyer les halls ; ainsi que pendant les congés annuels des concierges.

d) En cas de maladie de l'homme de peine, les poubelles sont sorties par les deux concierges.

## **16. Déménagement.**

a. Intervention forfaitaire.

Pour tout emménagement et/ou déménagement, en cas d'emploi d'un ascenseur, une intervention forfaitaire de 1.500 francs sera mise à charge de la (des) personne (s) concernée (s).

Cette intervention forfaitaire est sujette à révision lors de l'assemblée générale annuelle de la copropriété.

b. En cas d'emménagement / déménagement.

- I. Prévenir la concierge quelques jours auparavant afin qu'elle/il puisse donner accès au toit pour emploi des poutrelles de déménagement et éviter les dégâts simultanés
- II. Il est rappelé qu'il est interdit de transporter dans les ascenseurs des objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts.
- III. Pendant un déménagement pour lequel « l'intervention forfaitaire a été versée au préalable », UN SEUL ascenseur peut être employé et toujours le même. Les parois doivent être protégées. Le deuxième ascenseur DOIT rester libre !
- IV. Prévenir la/le concierge lorsque le déménagement est terminé de façon à ce qu'elle / il puisse constater les éventuel dégâts.
- V. En cas de non versement de l'intervention forfaitaire, l'emploi de l'ascenseur n'est pas autorisé.
- VI. Il est de plus interdit d'emménager ou de déménager les dimanches et jours fériés.

## **17. Appareils Ménagers.**

a. Déparasitage.

Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et TV.

b. Rappelons qu'il est interdit :

- De raccorder des hottes de cuisine aux vide-poubelles (article 6.b).
- De placer des réfrigérateurs-frigos sur les terrasses (articles 8.a).

## **18. Parties communes des immeubles.**

a. Définition.

Toutes les parties et dépendances de notre copropriété qui ne sont pas considérées comme lots privatifs sont les « parties communes » (en bref, tout au moins notre appartement, notre cave, notre garage, notre boîte aux lettres).

b. Entretien et respect des communs.

Les parties communes sont entretenues au frais de la communauté, c'est-à-dire à nos propres frais.

Efforçons-nous donc à le respecter ; de les faire respecter et dénoncer le vandalisme de plus en plus fréquent.

Prévenons la/le concierge lorsque nous constatons une anomalie.

c. Quelques rappels.

- N'encombrons pas les accès des immeubles qui doivent rester libres (Voir article 3 : accès aux immeubles).
- N'autorisons pas l'accès ni aux garages ni à l'emplacement de lavage aux voitures dont les propriétaires n'y ont pas d'emplacement (voir article 3 : accès aux immeubles).
- Respectons l'aspect intérieur et extérieur de nos immeubles (voir article 8 : aspect des immeubles).
- Sentons-nous concernés par la propreté des nos immeubles (voir article 9 : propreté des immeubles).
- Il est interdit de laisser courir les animaux en liberté ; de les laisser souiller les espaces verts aires de roulage, entrées, ascenseurs, paliers, couloirs des caves et garages. Une pénalité de 300 francs peut être infligée aux contrevenants.
- Les jeux sont interdits dans les communs exemples : paliers, escaliers, corridors de caves et des garages, ascenseurs, parking-visiteurs, aires de roulage réservées aux services de secours, zones vertes, plantations, etc. ...) et ce, pour tous les jeux (exemples : balles, ballon de football, cache-cache, engins téléguidés, jeux de neige, luges, etc. ...), qu'ils soient ou non bruyants. Tous dégâts ou détériorations occasionnés par des enfants qui, malgré l'interdiction jouent devant ou les alentours des immeubles, seront à charge des parents.
- Il est interdit de parquer voitures et motos le long des immeubles sur les aires de roulage, réservées aux services de secours. La police communale établira procès-verbal aux contrevenants et peut aller jusqu'à faire enlever les véhicules. La circulation autour des immeubles est interdite.

## 19. Sécurité.

a. Assurances.

Référence : annexe VIII à l'acte de base : règlement de copropriété – chapitre X

- 1) La gérance a souscrit des polices d'assurances gens de maison, responsabilité civile, bris de glaces, dégâts des eaux et incendie au profit de la copropriété. Elle

a aussi souscrit une assurance pour l'emploi du mini-tracteur. Une copie de la police est envoyée à chaque propriétaire.

Il est entendu que ces assurances ne couvrent pas les objets mobiliers des occupants.

- 2) En conséquence, il incombe à chaque occupant (propriétaire et/ou locataire) des immeubles de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupé par lui.

Chaque propriétaire qui loue son bien obligera son locataire à assurer les risques locatifs. Il se fera soumettre les preuves de cette assurance.

b. Mesures générales de sécurité.

En plus des règles permanentes de prudence et de sécurité qui sont à appliquer en tout temps et en tout lieu, les règles reprises ci-dessous sont en vigueur dans notre copropriété : (elles découlent de règlements de police, pompiers, etc. ...).

- 1) Aire de roulages.

Ces aires de roulages doivent rester libre 24/24heures.

La circulation des véhicules y est interdite ainsi que les jeux.

Ces aires sont réservées uniquement aux services de secours.

Pendant les heures de clarté, les déménagements peuvent s'opérer à partir de ces aires.

- 2) Ascenseurs.

- Leur utilisation est strictement interdite en cas d'incendie.
- L'usage en est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte.

- 3) Terrasses.

- Les terrasses constituent les issues de secours en cas d'incendie. Aucun objet ne peut donc gêner le passage de l'une à l'autre. Il incombe à tout occupant jouissant d'une terrasse de laisser possible le libre accès à celle-ci.
- Le règlement du service anti-incendie interdit strictement l'usage des barbecues sur les terrasses même aux rez de chaussée.

- 4) Garages.

- Il est interdit d'effectuer des travaux à titre professionnel (rémunérés ou non dans les garages. En effet, cette manière d'agir est proscrite par les assurances. Entre-autres, tout travail à un véhicule étranger sera considéré comme travail professionnel.
- L'ouverture/ la fermeture de la porte extérieure des garages se fait au moyen de cartes magnétiques (voir à ce sujet l'article 3 : accès aux immeubles).

#### 5) Paliers

- Le règlement du service anti-incendie interdit formellement de placer des grilles de ventilation dans les panneaux de visite des gaines techniques et de faire d'autre prise d'air que celles prévues par le constructeur, notamment dans les gaines et autres locaux techniques.

#### 6) Fermeture des portes extérieures.

- Les portes extérieures doivent être fermées à double tours après 22 heures (voir à ce sujet l'article 3 accès aux immeubles).

### 20. Divers.

#### a. Paiement des charges.

Les modalités suivantes sont d'application :

1. Délais de paiement de 1 mois
2. Après 8 jours, envoi d'un rappel simple.
3. 8 jours plus tard, envoi d'un rappel par envoi recommandé.
4. À défaut de paiement après ce dernier envoi, le dossier est transmis à l'avocat. Un intérêt de 1,5% sera comptabilisé à partir du premier mois ainsi qu'une clause pénale de 15% sur le principal.

#### b. Pénalités.

L'infraction constatée par un membre du comité de gérance ou par la/le concierge, avec un copropriétaire comme témoin, sera notifiée au contrevenant par la gérance ou le président du conseil de gérance.

Le montant de la pénalité éventuelle sera imputé dans le décompte individuel de la personne concernée.

#### c. Chauffage.

1. La période de chauffe s'étend du début septembre à la fin juin.
2. La nuit

- ❖ Jusqu'au 31 octobre, le chauffage est coupé de 23H à 5H.
- ❖ À partir du 1<sup>er</sup> novembre, l'intensité du chauffage est diminuée de 23H à 5H

Remarque : En fonction des conditions climatiques, le Président du conseil de gérance peut adapter ces règles.

d. Eau chaude.

L'eau chaude est alimentée en permanence. Pourtant de 23H à 5H, la température en est limitée par mise hors circuit des pompes de circulation.

e. Calorimètre et compteurs d'eau froide.

1. Calorimètres et compteurs d'eau froide sont relevés annuellement au mois de novembre/décembre.

2. Tout bris de calorimètre doit être signalé à la société chargée des relevés.

A défaut, la moyenne supérieure de la colonne sera comptabilisée.

f. placement de volets extérieurs.

Le placement de volet extérieur est autorisé à tous les étages aux conditions suivantes.

- ❖ Être de couleur identique à celle des volets du rez-de-chaussée.
- ❖ Le modèle du châssis devra avoir été soumis à la gérance.
- ❖ Être placé en fonction de l'autorisation de la commune.

g. Dépannage privatifs divers.

Chaque habitant et responsable de l'entretien de son bien privatif.

En cas de panne quelconque, les pages d'or de l'annuaire des téléphones vous renseigneront sur les services de dépannages.

La gérance peut à votre demande vous renseigner l'une ou l'autre firme.

En tout cas, les frais privatifs sont à charge de chaque occupant (propriétaire ou locataire) ; la copropriété n'avançant aucun fonds pour ce faire.

\*

\*

\*