

1

Les Princes de Belgique
35-37-39, avenue Marius Renard
1070 Bruxelles

A CONSERVER SOIGNEUSEMENT S.V.P.

A TOUS LES COPROPRIETAIRES ET LOCATAIRES

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

"Dans toute communauté organisée, la liberté des uns finit là où commence le droit des autres". Cette règle d'or est la base du REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR dont vous trouverez, ci-après le contenu.

Nous voulons croire que chacun se rendra compte que ces dispositions n'ont pas été instaurées dans le but systématique d'entraver la liberté individuelle, mais bien pour donner à la vie communautaire en général le maximum de sécurité et d'agrément.

En venant vous fixer dans notre pavillon, vous aviez le désir de jouir des avantages de confort et d'économie qu'offre la copropriété. Vous pouvez, vous devez, dans votre propre intérêt contribuer individuellement à ce que la gestion de "votre" immeuble vous coûte le moins cher possible pour un confort meilleur.

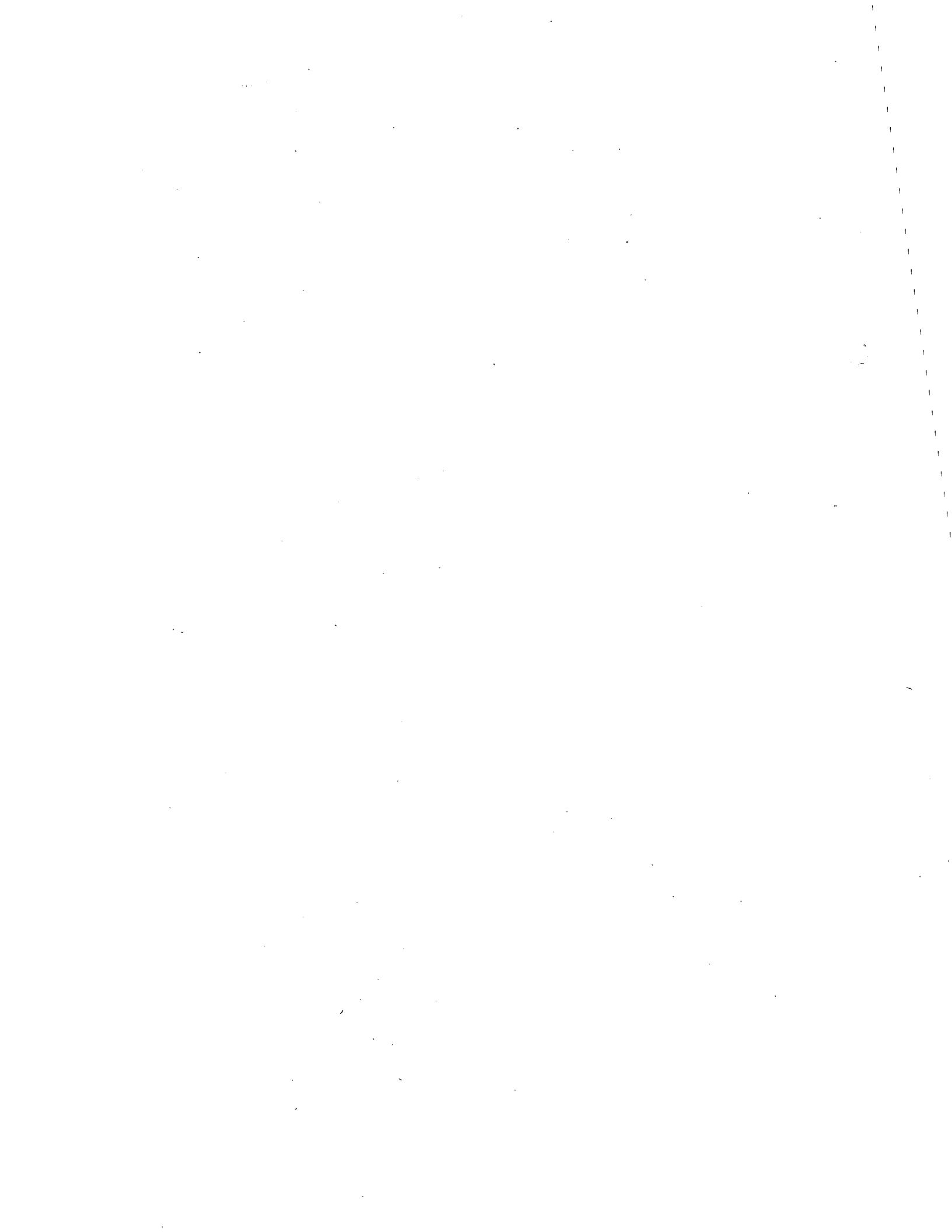
Cependant, la cohabitation comporte aussi des devoirs : un appartement dans un immeuble à étages multiples n'est pas une villa isolée en rase campagne ! Que vous le vouliez ou non, vous êtes inéluctablement **solidaires** de cette communauté, dont vous vous partagez mutuellement les attraits mais aussi les inconvénients.

Faites l'impossible pour éviter ces inconvénients ou pour les réduire au strict minimum; vos voisins, connus ou inconnus vous en sauront gré.

Aidez-nous donc à "être heureux ensemble" ! Votre Conseil de Gérance et votre Gérant vous remercient à l'avance de votre collaboration et restent à votre disposition.

Le Gérant

Le Conseil de Gérance



ADAPTATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (AG du 28/03/02)

Coordination des principales dispositions d'ordre intérieur en vigueur au 1^{er} novembre 1969, extraites de l'acte de base ou ayant fait l'objet de décisions arrêtées par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de Gérance.

1. Champ d'application

Par le seul fait d'être **propriétaire, locataire ou ayant droit** d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et obligations consignés dans le règlement et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit actuels et futurs. Un exemplaire du présent recueil sera remis contre signature ou par envoi recommandé à tous les propriétaires, actuels et futurs.

2. Locataires

Les locations et baux accordés par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires "d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille" et de se conformer aux prescriptions du règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave dûment constatée, **les locations et baux pourront être résiliés** à la demande du délégué des copropriétaires sans préjudice à toutes autres sanctions éventuelles. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille. Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra être occupé à la fois par plusieurs familles.

3. Entretien et aspect

Rien de ce qui regarde le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées (par ex. la peinture) **ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale; chacun doit contribuer à conserver à l'immeuble sa bonne tenue de soins et entretien, entre autres**, en ne salissant et en ne dégradant rien délibérément.

Il ne pourra être mis aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, ni linge à sécher, ni autres objets disgracieux incompatibles avec la notion de terrasses (armoires, brosses, seaux, boîtes, boiseries le long des murs, etc...). Cette énumération n'est pas limitative. Conformément au règlement de police communale, il est interdit de verser de l'eau ou du pain, de secouer les tapis, nappes, draps, bouts de cigarettes, cheveux, etc... pouvant salir les terrasses inférieures et le parking. Les parties communes (entrées, halls, escaliers, paliers, couloirs des caves et des garages) doivent être maintenues libres en tout temps et ne peuvent servir à y effectuer des travaux privés. Il est interdit d'abandonner quoi que ce soit dans le hall, dans les dégagements des caves et dans les galeries des garages. L'accès à la toiture est strictement interdit. Il est également interdit de traverser les jardins et pelouses. Il est interdit d'installer un ventilateur ou un extracteur sur les gaines d'aération (WC – salle de bains), ou de disposer des gaines communes à des fins privatives.

Aucune installation privée d'antenne pour la téléphonie sans fil, la télévision ou autre similaire ne peut être placée.

Les tentes solaires doivent être de teinte vert-beige (Sunprotect Helioscreen) (AG du 17/03/98).

Il est interdit de placer des antennes paraboliques ni en façade, ni sur le toit de l'immeuble (AG du 17/03/98).

4. Jeux d'enfants

Les parents veilleront à ne pas importuner les voisins par les cris et jeux de leurs enfants où qu'ils se trouvent, y compris les terrasses privatives.

Les jeux dans les parties communes, les ascenseurs, les galeries des garages, les abords et sur le parking sont strictement interdits.

Les parents seront rendus responsables des accidents corporels et matériels causés aux tiers, des dégradations aux choses communes ou privées et aux voitures en stationnement; en un mot, de tous dégâts occasionnés par leurs enfants.

5. Bruit – de jour comme de nuit

Le problème du bruit est toujours très délicat. C'est un fléau des copropriétés. Il rend dans certains cas la vie insupportable. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :

- ne claquez pas les portes;
- réduisez la puissance de votre T.V. et de votre radio;
- évitez l'emploi des robinets et ne prenez pas de bain au milieu de la nuit;
- ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou les halls ainsi que d'une terrasse à l'autre;
- ne conservez pas des chaussures aux pieds pour circuler dans votre appartement;
- ne faites pas de travaux et ne déplacez pas des meubles ou objets lourds durant la nuit ou la soirée;
- évitez les jeux bruyants des enfants;
- ne laissez pas les chiens seuls dans votre appartement;
- évitez de faire fonctionner tardivement des machines à laver le linge et lave-vaisselle.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

6. Animaux

Les animaux domestiques sont autorisés à titre de **simple tolérance à l'exclusion des perroquets**. Les chiens doivent toujours être tenus en laisse dans les parties communes, y compris les abords et le parking. Si l'animal était source de nuisance par bruits, odeurs, dégâts ou autrement, la tolérance pourra être retirée. Veuillez éviter d'importuner les voisins par les aboiements de votre chien, surtout sur les paliers et terrasses et l'habituer à ne salir aucune partie commune de l'immeuble ni ses abords immédiats : façade, trottoirs, parking et sentiers. Tout "accident" de ce genre devra être immédiatement effacé par le propriétaire du chien.

7. Ordures ménagères

Il serait souhaitable, et ce en vue de la propreté la plus élémentaire, que les ordures ménagères et autres déchets soient **déposés en sacs, conformes aux directives de la voirie, convenablement fermés, et non pas jetés n'importe où et n'importe comment** dans le local adéquat.

8. Garages – Parking

Les garages ne peuvent servir ni d'entrepôts de marchandises, ni d'ateliers d'aucune sorte.

Les utilisateurs des garages et du parking s'interdiront l'usage d'avertisseurs sonores, l'accélération des moteurs et l'échappement libre. Ils devront maintenir tous dégagements et accès libres et ne point y abandonner leur véhicule, même à titre de parking temporaire. Ils s'interdiront le débordement de leur voiture hors du garage. Ils pourront laver leur véhicule – uniquement **devant leur** garage, l'emploi de la lance étant interdit. L'emplacement sera rincé et raclé après le lavage de la voiture. Ils n'introduiront pas d'essence dans leur garage, ni de produits inflammables. D'une façon générale, ils éviteront tous troubles pour les autres

occupants et se conformeront en tous points au règlement. Le parking est privé, mais pas nominatif, il est réservé aux occupants des pavillons, à leurs invités et visiteurs. Son usage est limité à un **maximum de 48 heures d'affilée** (avec info à la concierge), sauf pour les occupants de l'immeuble. Les camions et camionnettes (sauf les déménageurs pour le temps strictement nécessaire), les caravanes et remorques n'y ont point accès.

Il est interdit également de se parquer en dehors des emplacements délimités sur le parking.

9. Usage de l'ascenseur

L'ascenseur ne peut pas être utilisé pour les activités désignées à l'article 10.

L'ascenseur est destiné au transport des personnes. Les non valides en chaise. Il est prioritaire pour les urgences.

Les enfants y seront accompagnés d'adultes.

Il sera utilisé avec économie et ne sera pas retenu aux étages inutilement.

Il pourra être utilisé pour des objets peu encombrants moyennant autorisation préalable via la concierge.

Il est interdit de fumer dans les ascenseurs (AG du 17/03/98).

10. Déménagements – Emménagements

Manutention de matériaux et matériel pour travaux

Il est strictement interdit d'effectuer ces activités les w-e et jours fériés.

En d'autres temps, il y a lieu de prévenir la concierge au moins 5 jours ouvrable à l'avance.

Toutes manutentions doivent s'effectuer par l'extérieur; l'emploi de la cage d'escaliers et l'ascenseur sont strictement interdits.

Les manutentionnaires doivent se présenter à la concierge à leur arrivée ainsi qu'à leur départ pour toutes dispositions utiles et notamment en matière d'assurances.

Il sera procédé par la concierge à un constat contradictoire des dégâts éventuels.

Tout nouvel occupant prendra avec la concierge les dispositions pour le paiement de ses plaquettes nominatives.

11. Accès des parties privatives – absence de l'occupant

Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, vérifications et entretiens. Si les occupants s'absentent (vacances, voyages, etc...) ils doivent **remettre la clef de leur appartement** soit à la concierge, sous enveloppe scellée, soit à un mandataire (voisin, ami ou parent) habitant à proximité et dont ils communiqueront le nom, l'adresse et le n° de téléphone à la concierge; ceci en vue d'y accéder en cas de besoin. Si l'urgence le justifie (sinistre), il pourrait, dans le cas contraire, être fait appel à la Police. Les propriétaires et occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des travaux effectués aux choses communes dans leur appartement et/ou les frais qu'ils y auraient provoqués à la chose commune.

12. Locaux divers

Des vannes de passage, des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité existent en **sous-sol**, dans quelques caves et garages privatifs. Leurs occupants ont l'obligation de laisser l'accès à ces canalisations possible à tout moment et doivent remettre une clef supplémentaire, comme pour l'appartement, qui ne sera utilisée qu'en cas de nécessité.

Un local vélo est disponible à l'entrée des garages.

13. Frais de mutation

L'assemblée générale vote à l'unanimité la prise en charge des frais de mutation par le propriétaire vendeur (AG du 16/03/99).

14. Récupération des charges

L'assemblée générale approuve la procédure de recouvrement forcé des frais communs et des charges privatives dont détail ci-dessous (AG du 22/03/00).

I. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en Justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 §4 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la débiteur des dites charges ou provisions étant le propriétaire.

Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'Avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'Avocat désigné par le syndic.

II. LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 20 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts aux taux de 12% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

III. LES INDEMNITES DE RETARD (en cas de transmission à l'Avocat)

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15% du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 74,37 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement sur chaque somme due et réclamée.

IV. LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (102,75 € HTVA), outre les frais de suivi du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 102,75 € HTVA.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'Avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 6,42 € pour rappel par simple pli et 12,84 € pour rappel par voie recommandée. Tous ces montants ne peuvent être pris sur les comptes de la copropriété, ils seront donc réclamés directement au propriétaire défaillant.

15. Sanctions pour inobservation du règlement

Afin de conserver à l'immeuble le standing initialement prévu et de sauvegarder les intérêts de la communauté, le Gérant sera au regret de devoir appliquer aux occupants la procédure suivante en cas d'inobservation du règlement et plus particulièrement pour ce qui concerne les terrasses, le parking, les chiens, les jeux d'enfants, les déménagements et emménagements ainsi que les bruits gênants :

- a) une lettre avertissement, rappelant l'infraction, sera envoyée;
- b) si le fait se reproduit, une lettre recommandée sera adressée avec copie au propriétaire éventuel;
- c) en cas de récidive, le Gérant assignera le contrevenant devant le Juge de Paix, tous frais judiciaires et autres étant mis à sa charge.

Rappelons, qu'en cas de faute grave, **l'occupant locataire est passible d'expulsion** (voir point 2 du règlement).

16. Concierge

Le service de la concierge comporte tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues, et notamment pendant ses heures de services : tenir en parfait état de propreté les communs; évacuer les ordures ménagères, les poubelles étant sorties le matin du jour du passage du camion et rentrées sitôt après, le lieu d'entreposage étant nettoyé aussitôt par la concierge qui en a les attributions; recevoir les paquets et commissions en dépôt pendant votre absence (sans obligation de faire une éventuelle avance de fonds et sans que sa responsabilité personnelle soit mise en cause); laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer; effectuer les petites réparations d'entretien commun; surveiller les entrées et sorties tant dans l'immeuble, les garages que sur les parkings (la concierge est habilitée à faire les remarques nécessaires à tous les contrevenants : entrées, jeux, parkings interdits, chiens non tenus en laisse, etc...); en général, faire tout ce que la Gérance lui commandera pour le service général de l'immeuble. La concierge n'a d'ordres à recevoir que de la Gérance ou de son délégué, elle ne pourra pas s'occuper de besognes ménagères pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives. Il est demandé à chacun d'être compréhensif et de **l'aider dans sa tâche**, notamment : en ne salissant pas délibérément vous-même ou par vos enfants, visiteurs, chiens, vélos et voitures; en la prévenant de l'arrivée prévue en votre absence d'une commande que vous attendez (si l'objet est volumineux, panier à linge, meubles, remettez-lui votre clef d'appartement); en maintenant fermées à clef les portes d'entrée que vous utiliseriez après 22H; en lui remettant clefs ou instructions ECRITES si vous mettez votre appartement ou votre garage en vente ou en location; en l'avisant immédiatement (ou à son défaut, un membre de la Gérance) de toute anomalie commune que vous constateriez : panne d'ascenseurs, d'éclairage, de chauffage, d'eau chaude ou froide, portes fermant mal, bris, dégâts et incidents divers.

Il y va de l'intérêt général. La concierge est tout à votre service dans les limites prévues ci-dessus.

17. Usage des langues

Chacun s'exprime dans la langue de son choix. Les écritures et les procès-verbaux des réunions se feront en français exclusivement.

18. Remarques particulières

- a) En cas de défectuosité d'un parlophone, il convient d'en aviser la concierge ou un membre du conseil de gérance, afin d'y remédier.
- b) En cas de défectuosité d'un ascenseur nécessitant de passer par l'étage technique, il convient de respecter le plus possible la tranquillité des occupants du 16^{ème} étage, en marchant doucement sans claquer les portes.

Bruxelles, le 28 mars 2002.

ACCUSE DE RECEPTION

Le soussigné

locataire de l'appartement

sis

reconnait avoir pris connaissance du présent règlement et s'engage à s'y conformer.

Fait en double exemplaire
à
le

Le propriétaire

Le locataire

