

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



REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.  
=====

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : MISE A JOUR.

Errata : nouvelle loi du 28 .06 .10(en vigueur au 01.09.2010)  
page de garde, signature: remplacer le mot Gérance par Copropriété (c.p)  
2<sup>ème</sup> page, 4<sup>ème</sup> ligne : remplacer le mot Gérance par Copropriété (c.p)  
Art. 14 : ligne 5 :remplacer 30 juin 1994 par 28 juin 2010.  
Art. 15 : ligne 9/10 : intercaler : les travaux, après emménagements  
Art. 16 : ligne 21 : (ou à son défaut un membre du c.p)  
Art. 18 : ligne 3 : remplacer le mot Gérance par Copropriété.

### Ajoute au règlement .

Article 18 : TRAVAUX : activités strictement interdites les  
-dimanches ,les jours fériés ,les samedi après-midi.  
Nonobstant la liberté concédée à l'Acte de Base, page 53 articles 10 et 11, il est en outre  
impératif de se conformer aux obligations suivantes :  
Manutention de matériaux et matériel pour travaux :  
Il est interdit d'utiliser l'ascenseur ou l'escalier, sauf dérogation spéciale, via la concierge.  
Ouverture de chantier :  
(-Les nuisances sonores ne pourront avoir lieu avant 8h et devront cesser à 17h, avec  
interruption 1 heure à midi. En tous cas les activités non bruyantes devront s'arrêter au plus  
tard à 21h)  
- les travaux ne pourront être entrepris que par un entrepreneur agréé et/ou un maître de  
l'ouvrage responsable du chantier  
-Ils devront être couverts par une assurance RC.  
-Ils devront être programmés et soumis à l'avance à l'approbation du conseil de copropriété.  
-Ils seront interdits pendant les mois de vacances. (sauf circonstances exceptionnelles).

L'article 15 est d'application.

L'accusé de réception devrait être modifié comme suit , à la 5<sup>ème</sup> ligne :  
Reconnait avoir pris connaissance du présent règlement et de ses adaptations à la  
loi du 28 juin 2010 et s'engage à s'y conformer. Et à la 6<sup>ème</sup> : Fait en 3 exemplaires.

PRINCES DE BELGIQUE

Janvier 1970.

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 seront 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,

Les NOUVEAUX OCCUPANTS, à qui nous souhaitons cordialement la bienvenue, voudront bien lire avant tout, le point II du REGLEMENT :

"Déménagements - Emménagements".

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Coordination des principales dispositions d'ordre intérieur en vigueur au 1er 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, leurs invités et leurs domestiques. 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-sanger, 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. Un séchoir ventilé est à votre disposition pour votre linge, au 17<sup>e</sup> étage. Conformément au règlement de police communale, il est interdit de verser de l'eau, 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.

#### 4. Moralité et tranquillité.

Les occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille; l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance d'autrui. Les occupants devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité dans l'immeuble ne soient à aucun moment compromises par leur fait, celui de leurs enfants, des personnes à leur service ou de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal tant dans le privé (appartement et garage) que dans les parties communes.

La règle élémentaire de vie en communauté leur fera en tout temps régler leurs appareils de radio, T.V. et autres de façon à ne pas importuner les voisins; il est interdit, dès 22 H., d'exécuter des travaux très sonores, tels que clouer, décaper ou forer les murs, il est recommandé en outre, de parler moins bruyamment lors des visites et de fermer doucement les portes palières, ceci en vue de respecter le droit de chacun au repos absolu.

En cas de récidive, abus ou tapage nocturne (lors de soirées dansantes, réceptions tardives, disputes, etc...) il sera fait appel à la Police. Afin de remédier à la sonorité de votre revêtement de sol (par hauts talons, claquettes, déplacement de meubles, ...), perçue avec acuité par l'habitant d'en-dessous, il est instamment demandé, à défaut de tapis-plain, de mettre le plus fréquemment possible des pantouffles ou chaussures à semelles silencieuses, et de garnir les meubles que vous déplacez souvent de patins en feutre ou en mousse.

Dans le même ordre d'idées, les parents voudront bien penser à faire jouer leurs jeunes enfants, sur un revêtement, absorbant au maximum les chutes d'objets, piétinements bruyants etc...

#### 5. 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.

#### 6. Animaux.

Les animaux domestiques sont autorisés à titre de simple tolérance.

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. Matières dangereuses - gaz - électricité - antenne collective.

- Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables n'est autorisé dans l'immeuble.
- Tout appareil au gaz doit être raccordé à la cheminée (et non aux conduits d'aération ou autres gaines) prévue pour l'évacuation des gaz de combustion.
- Soyez économes en employant l'électricité dans les parties communes et ne bloquez pas les boutons-poussoirs de l'éclairage à minuterie; si un éclairage permanent vous est nécessaire (dénéigement, etc...) veuillez le demander à la concierge.

D'autre part, aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements sauf ceux actionnant de petits appareils ménagers, ceux-ci devront être "déparasités" afin de ne pas troubler les émissions radio et T.V.

Une antenne collective de T.V. / F.M. traverse tous les living et permet la réception des programmes radio F.M. 1ère et 2ème chaîne captables actuellement (prise blanche marquée "radio - T.V.").

Il est indispensable : de ne pas intervertir les prises, d'employer exclusivement la fiche spéciale et du câble coaxial (surtout pas de fil twin), sous peine de perturber votre propre réception ainsi que celle de la colonne correspondante d'utilisateurs. Il est prudent, en cas d'absence prolongée, de débrancher les fiches d'antenne (foudre).

Il est interdit d'installer un ventilateur ou extracteur sur les gaines d'aération (W.C. et salle de bains).

### 8. Ordures ménagères.

Il est strictement interdit de jeter dans le vide-poubelles, des liquides, des objets qui dépassent emballés, 15 cm, ainsi que toutes autres matières susceptibles de l'obstruer ou de l'abîmer.

Soit donc à éviter formellement : les objets volumineux (journaux, livres, boîtes, sacs), ceux qui s'ouvrent en éventail dans la poubelle (fleurs à tiges, cartons d'œufs), qui accrochent (filets, bas nylon, chiffons, langes, tissus) ou qui adhèrent (matières visqueuses ou molles, etc...); par mesure d'hygiène, ceux qui entretiennent un état d'humidité, source d'odeurs, de moisissures et d'insectes (liquides); par mesure de sécurité, les objets tranchants (lames), cassés (débris de vaisselle) ou susceptibles de se casser en tombant (bouteilles, verres); assurez-vous enfin que les allumettes et bouts de cigarettes soient bien éteints; si votre vide-poubelles dégage une odeur désagréable, n'employez pas d'eau, ce qui aggraverait le milieu ambiant humide: s'il ne fonctionne pas normalement, n'utilisez ni l'eau ni le feu pour y remédier, mais prévenez IMMÉDIATEMENT la concierge. Les frais de débouchage seront à charge du responsable s'il est identifié, ou à répartir sur l'ensemble des occupants sans exception. La moindre négligence d'une seule personne peut coûter fort cher à chacun!

Descendez le maximum d'ordures couvertes ou emballées de préférence, surtout pour "certains objets" - directement DANS les poubelles au rez-de-chaussée - les objets très volumineux (caisses, petits meubles, vitres brisées, etc...)

seront par contre, déposés à l'endroit prévu dans le local des poubelles. Sous aucun prétexte, il ne peut être déposé d'objets (bouteilles, etc...) dans le hall d'entrée ni sur les paliers.

#### 9. Garages - Parking.

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 s'interdiront le débordement de leur voiture hors du garage, pourront laver leur véhicule - uniquement - dans leur garage ou sur le Parking à un emplacement désigné. Voir interdiction formelle de laver dans la descente au garage. Un point d'eau sera mis à la disposition des habitants, pendant les heures de service de la concierge. L'emplacement sera rincé après le lavage de la voiture. Ils fermeront à clef les portes de leur garage et de leur voiture où qu'elle se trouve et surtout n'y abandonneront pas d'objets pouvant exciter la convoitise des rôdeurs; n'introduiront pas d'essence dans leur garage, en dehors de ce que contient le réservoir du véhicule; d'une façon générale, 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, sauf pour les occupants de l'immeuble pour cause de maladie ou de climat; les camions et camionnettes (sauf les déménageurs pour le temps strictement nécessaire), les caravanes et remorques n'y ont point accès.

Pour des raisons de sécurité en cas de secours d'urgence, le règlement de police communale interdit le stationnement tout le long de la façade principale.

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

#### 10. Usage de l'ascenseur.

L'ascenseur doit être utilisé selon les directives qui y ont été apposées par la firme installatrice.

Il est interdit : au transport d'objets encombrants ou salissants, aux poussettes et voitures d'enfants, de même qu'aux enfants de moins de 14 ans, animaux et objets non accompagnés, les parents et propriétaires intéressés seront entièrement responsables pour l'inobservance de cette règle.

Les occupants veilleront pour leur propre sécurité; à ne pas employer les boutons STOP et ALARME sans motif grave, à manœuvrer les boutons d'appel et d'étages avec douceur et non pas à coups répétés, à n'ouvrir la porte qu'après l'ARRÊT COMPLET, à ne pas imprimer à la cage des secousses susceptibles de la déséquilibrer et de la bloquer, à prévenir IMMÉDIATEMENT de toute anomalie de fonctionnement à la concierge ou un membre de la Gérance.

L'ascenseur sera utilisé avec économie et ne pourra être abusivement retenu aux étages.

## II. Déménagements - Emménagements.

L'entretien des meubles doit s'effectuer uniquement par l'extérieur (poules); l'emploi de la cage d'escalier et de l'ascenseur est strictement défendu.

L'usage modéré de l'ascenseur est cependant toléré pour LES OBJETS PEU VOLUMINEUX ET NON SALISSANTS, à conditions que le service commun n'en pâtisse pas (Ne pas "réserver" un ascenseur).

Une indemnité forfaitaire de 300 frs., sera perçue contre quittance, par la concierge, auprès de l'occupant, avant l'utilisation de l'ascenseur lors de chaque déménagement ou emménagement, au profit du "Fonds de Réserve" pour réparation des parties communes.

La concierge sera rendue responsable de cet acquittement. Les déménageurs doivent se présenter à la conciergerie à leur ARRIVÉE ainsi qu'à leur DÉPART, pour constat commun de l'état de la cabine ascenseur et des parties communes (paliers - portes, etc...); c'est pourquoi, il est INTERDIT d'effectuer un déménagement ou un emménagement les DIMANCHES & JOURS FÉRIÉS ainsi que les SAÛS-APRÈS-MIDIS sauf accord préalable.

Les contrevenants se verront infliger des frais de nettoyage.

Il sera procédé par la concierge à un contrôle des dégâts éventuels (toiture, ascenseurs, murs, etc...); la détermination de ces dégâts sera irréfutable et le paiement en sera réclamé aux responsables. Tout nouvel occupant devra payer à la concierge la contrevaletur des 4 plaquettes nominatives du modèle agréé, à apposer dans l'immeuble.

Enfin, tout travail très bruyant (clouer, forer, décaper, ...) inhérent à un emménagement doit être effectué uniquement en-8 et 22 heures.

## 12. Accès des parties privatives - absence de l'occupant.

Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, vérifications et entretien. 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.

## 13. Locaux divers.

Le local pour trottinettes, vélos et voitures d'enfants est situé Rez-de-chaussée, Pavillon B. La porte extérieure doit être fermée en tout temps (risque de vols). En cas d'encombrement, priorité est donnée aux voitures d'enfants. Veuillez employer le minimum de place et au besoin utiliser votre garage ou votre cave.

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

#### 14. Sanctions pour inobservance 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'inobservance 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 d'avertissement, rappelant l'infraction, sera envoyée.
- b) si le fait se reproduit, une lettre recommandée lui sera adressée ; copie sera adressée au propriétaire éventuel.
- c) en cas de récidive, une amende de 200,- frs sera réclamée et payable dans la huitaine. Cette amende sera versée au "Fonds de Réserve" de la communauté.
- d) si l'amende n'est pas payée dans le délai, 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).

Comptes trimestriels et autres appels de fonds:

Le délai de paiement est fixé à 15 jours.

Un rappel sous pli recommandé sera adressé au défaillant.

Après un nouveau délai de 15 jours, une amende journalière de 100,- frs sera exigée.

#### 15. Conciergerie.

Le service de la conciergerie comporte tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues, et notamment pendant ses heures de service: tenir en parfait état de propreté les communs; évacuer les ordures ménagères, les poubelles seront sorties le matin du jour du passage du camion et rentrées sitôt après. Le lieu d'entreposage sera nettoyé aussitôt par la conciergerie 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); fermer à clef les portes d'entrée du pavillon à 22 heures; 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 le parking (la conciergerie est habilitée à faire les remarques nécessaires à tous les contrevenants: entrées, jeux, parking 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 conciergerie n'a d'ordres à recevoir que de la Gérance, 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 le 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 22 H.; en lui remettant clefs ou instructions ÉCRITES si vous mettez votre appartement ou votre garage en vente ou en location;

7.  
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 vide-poubelles, de chauffage, d'eau chaude et froide, portes fermant mal, bris, dégâts et incidents divers).

Il y va de l'intérêt général.

Enfin, si vous prévoyez des travaux très salissants dans les galeries des caves et des garages, veuillez procéder vous-même, à la remise en ordre ou dédommager la concierge pour le travail supplémentaire que vous lui imposez.

Signalons également que le service communal d'enlèvement des immondices fonctionne les lundis, mercredis et vendredis matin.

La concierge est tout à votre service dans les limites prévues ci-dessus.

16. Chacun s'exprime dans la langue de son choix .

Les écritures et les procès-verbaux des réunions se feront en français exclusivement.

En cas de sinistre, il y a lieu de s'adresser, dans le plus bref délai au gérant . - Monsieur SEBILLE - Tél. 21.92.56.

Compte bancaire - Bankrekening  
001-0211256-66

B-1070 Bruxelles-Brussel Le 05 mai 1976  
avenue Marius Renard-iaan, 35-37-39

Annexe au P.V. de l'Assemblée Générale Statutaire tenue  
le 26 AVRIL 1976

De commun accord, il a été convenu de ne plus appliquer  
l'amende pour retard de paiement, suivant Acte de Base,  
article 79, page 82, mais d'appliquer la convention  
suivante:

" A défaut de paiement intégral de la somme due sur la  
base du document établi par le gérant, au plus tard  
trente jours après la date d'envoi de ce document,  
la somme restée impayée sera majorée de 10 % avec  
minimum de 500 frs, pour couvrir les frais supplé -  
mentaires, autres que les frais judiciaires  
éventuels, résultant du défaut de paiement " .

Ce document est à insérer dans l'Acte de Base &/ou  
Règlement d'Ordre intérieur.

Compte bancaire - Bankrekening  
001-0211256-66

B-1070 Bruxelles-Brussel Le 05 mai 1976  
avenue Marius Renard-Iaan, 35-37-39

Annexe au P.V. de l'Assemblée Générale Statutaire tenue  
le 26 AVRIL 1976

De commun accord, il a été convenu de ne plus appliquer  
l'amende pour retard de paiement, suivant Acte de Base,  
article 79, page 82, mais d'appliquer la convention  
suivante:

" A défaut de paiement intégral de la somme due sur la  
base du document établi par le gérant, au plus tard  
trente jours après la date d'envoi de ce document,  
la somme restée impayée sera majorée de 10 % avec  
minimum de 500 frs, pour couvrir les frais supplé -  
mentaires, autres que les frais judiciaires  
éventuels, résultant du défaut de paiement " .

Ce document est à insérer dans l'Acte de Base &/ou  
Règlement d'Ordre intérieur.

