

ACP PARC ALBERT

Adresse AVENUE VAN OVERBEKE 214-212-210 A 1083 BRUXELLES
BCE 0525 643 889

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Approuvé par l'Assemblée Générale du 11/ 09/2018 et modifié par l'assemblée générale de mai 2024.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature, en partant du principe :

NE FAITES PAS AUX AUTRES CE QUE VOUS N'AIMERIEZ PAS QUE L'ON VOUS FASSE.

1. Accès à l'immeuble

- Les occupants sont priés de s'assurer, à chaque entrée et sortie, que les portes d'accès au bâtiment sont bien refermées ; il est déconseillé de laisser les portes bloquées ou ouvertes sans surveillance ;
- L'accès à l'immeuble est interdit aux mendiants, colporteurs et démarcheurs, même à ceux qui se présentent pour des œuvres philanthropiques ;
- Etant donné que beaucoup de personnes étrangères profitent des entrées et sorties pour s'introduire dans l'immeuble, ne laissez passer personne qui n'a pas sonné et ne s'est pas identifié ;
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs connus des occupants. Assurez-vous d'avoir reconnu avec certitude votre interlocuteur au parlophone/vidéophone avant d'ouvrir, sinon n'ouvrez pas ;
- Ne confiez vos clés qu'à des personnes de confiance. Cela vaut pour tout le monde, car cela profite à tout le monde. Cela évitera des surprises désagréables ;
- Ne jetez pas des prospectus, des emballages de caramels, chocolat, cigarettes, etc.,... dans le hall d'entrée, devant celui-ci, dans le jardin, dans l'ascenseur, sur le trottoir, sur le parking, dans les allées des garages ou encore par-dessus les balcons et terrasses.

2. Accès aux appartements

- Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé

nécessaire. Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations exécutées aux parties communes seront à charge de la copropriété ;

- A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août ni les jours fériés légaux ;
- Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant dans l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus par le syndic et/ou la concierge s'il y a lieu, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

3. Occupation des appartements et des garages

- En cas de location de leur appartement, les copropriétaires sont tenus de communiquer ce règlement à leurs locataires et veiller à ce qu'ils le respectent ;
- Il n'est pas autorisé de faire la location d'un appartement via une plateforme en ligne, comme "hébergement touristique", sans autorisation préalable de l'AG et sans répondre à une réglementation concernant ce type de logement soumis à des règles strictes au niveau de la Région de Bruxelles Capitale ;
- Tous les appartements doivent être occupés décemment ; ils ne pourront servir ni de maison de passes, ni d'habitation à toute personne de mauvaise vie ou mauvaises mœurs ;
- Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de personnes à leur service, de leurs locataires, occupants ou visiteurs ;
- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants ;
- S'il est fait usage, dans le bâtiment, d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis de dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites ;
- Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau ;
- Seule l'occupation partielle par une profession libérale est autorisée. Une occupation totale en tant que bureaux est interdite (sauf au rez-de-chaussée). L'exercice d'une profession libérale ne pourra jamais être cause de troubles pour les résidents.

En Région bruxelloise, un changement d'affectation nécessite toujours une demande de permis d'urbanisme.

Il est conseillé de vous renseigner auprès de l'administration communale (service Urbanisme) pour toute question relative à l'affectation de votre logement ;

- Les occupants de garage ne peuvent les utiliser que pour garer les véhicules ;
- Il ne peut être fait dans l'aire des garages, aucune forme de publicité. Seules sont autorisées, sur la porte du garage, les affiches annonçant la mise en location ou la vente du garage ;
- Il ne peut y être fait aucune exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, ni exposition ou vente publique de véhicule. Cette interdiction est également

applicable au parking. Il est interdit de faire commerce de véhicule sur le parking et la réparation de véhicule est interdite sur le parking.

- Le stationnement de lift ou remorque est interdite sur le parking.
- Les véhicules ou motos stationnés sur le parking doivent être immatriculés et munis de plaque légale.
- Il ne peut y être fait aucun dépôt de produits insalubres, dangereux ou incommodes (essence entre autres) ;
- Aucun véhicule ne peut parquer devant les portes ni dans l'aire de lavage voiture ;
- La vidange est interdite en dehors du garage lui-même (partie privative). L'huile de vidange ne peut être versée dans l'égout ;
- Le garage ne peut être transformé en atelier ni en dépôt, dans lequel il est fait usage abusif de la lumière, ou d'appareils électriques ;
- Il ne peut y être fait usage de radiateurs électriques ni de congérateurs ;
- L'usage d'appareils avertisseurs sonores (spécialement entre 22h et 7h) est interdit. L'emballage du moteur, l'échappement libre, la combustion d'huile ou d'essence, la production de fumée, la mise au point ou le préchauffage prolongé de moteur ne sont pas autorisés ;
- Les dégagements et accès seront maintenus libres de circulation ;
- La porte de garage sera fermée à clef. La lumière n'y brûlera pas inutilement ;
- Toute voiture obstruant un passage pourra être déplacée par un service de dépannage, appelé par le syndic ou le conseil de copropriété. Le déplacement sera fait aux frais, risques et périls et sous la responsabilité du propriétaire de la voiture en infraction ;
- Les courses de vélos, mobylettes, rollers et autres sont interdites dans les galeries de garages. En cas d'accidents, la copropriété décline toute responsabilité ;
- Les locataires des garages ne peuvent recevoir les badges ou clés d'accès des portes des entrées des immeubles s'ils ne sont pas occupant d'appartement. L'accès s'effectue uniquement par la porte automatique des garages.

4. Emploi des ascenseurs

- Chaque ascenseur ne peut transporter plus que le nombre et le poids maximum indiqué dans la cabine ;
- L'emploi des ascenseurs est strictement interdit en cas d'incendie ;
- L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de dix ans non accompagnés d'un adulte. En cas d'accident, la copropriété décline toute responsabilité ;
- Le transport par les ascenseurs, d'objets lourds ou volumineux, qui pourraient occasionner des dégâts est interdit ;
- L'emploi des ascenseurs est interdit pour les déménagements, sauf pour les petits colis ; il convient alors de protéger le sol et, le cas échéant, les parois avec un matériau adéquat ;
- Par mesure de sécurité, il est interdit de fumer dans les ascenseurs. Fumeurs, restez courtois ;
- Ne pas bloquer les portes des ascenseurs en position ouverte ; veillez à vérifier que la porte est correctement fermée lorsque vous quittez l'ascenseur ;

- Le mauvais fonctionnement d'un ascenseur doit être immédiatement signalé à l'ascensoriste (voir numéro dans la cabine), au syndic et/ou à la concierge, le cas échéant ;

5. Local à containers poubelles.

- Veillez à respecter le tri imposé par les autorités communales ou régionales comme affiché ;
- Containers GRIS : les ordures ménagères soigneusement emballées dans un sac plastique réglementaire, le cas échéant. Aucun liquide ne peut être déversé dans les containers, et encore moins dans les sacs que vous descendez ;
- Containers JAUNES : papiers non gras, journaux, cartons dépliés et aplatis, voire déchirés en vue de ne prendre que le minimum de place ;
- Containers BLEUS : plastiques (bouteilles et flacons en plastique), emballages métalliques (canettes, boîtes de conserve propres) et cartons à boissons (lait, jus de fruits,...).

ATTENTION

Les huiles de fritures ou de moteurs, les graisses, les emballages chimiques ou produits dangereux et leur contenu, ne peuvent être déposés dans aucun de ces containers, mais doivent être portés aux points d'apport des services communaux de voiries ou directement au parc à conteneurs.

Les bouteilles en verre (bouteilles, flacons, pots en verre propres) devront aussi être déposées soit dans les bulles à verre, soit au parc à conteneurs et certainement pas dans les espaces poubelles, ni dans les communs.

Veuillez noter également, qu'aucun objet encombrant ne peut faire l'objet d'un dépôt sauvage incognito dans les parties communes intérieures (couloirs, paliers, ascenseurs, caves communes et leur couloir) et extérieures.

Les frais d'enlèvement seront facturés aux contrevenants, et, en cas d'incognito, à l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Il appartient à chacun de se charger personnellement de l'évacuation de ses objets encombrants via le service gratuit de Bruxelles Propreté (tél : 0800.981.81).

6. Bruits (liste non exhaustive)

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. Même si l'immeuble est mal isolé ou qu'il n'y a pas de faute avérée et quelle que soit l'heure du jour (le délit pour tapage diurne existe bel et bien, on les appelle les troubles dits « anormaux ») et de la nuit (généralement la police fait référence aux heures comprises entre 22h et 7h).

Les bruits sont souvent source d'exaspération et parfois de colère. Toutefois, en évitant les sources de bruits les plus courants dans l'immeuble (appartements et parties communes), on réduit ces inconvénients.

Pour ce faire, il suffit :

- De réduire la puissance de votre télévision, home-cinéma, chaîne stéréo, radio ou PC, vos voisins n'ont pas à en profiter ;
- Evitez, si possible, de tirer les chasses des WC durant la nuit et de prendre des bains/douches après 22h ;
- Ne conservez pas vos chaussures aux pieds (surtout celles à talons hauts) pour circuler dans l'appartement et éviter les semelles qui accentuent les bruits de pas et pouvant être à l'origine de nuisance sonore ;
- Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas des meubles et objets lourds durant la soirée et la nuit ; placez des feutres sous les pieds de ces meubles ;
- Evitez de faire fonctionner des machines à laver ou autres appareils électriques après 22h. Ces appareils se trouvant presque toujours contre un mur ou encastrés, provoquent une résonnance très désagréable qui peut déranger vos voisins ;
- Evitez si possible de laisser votre chien seul dans votre appartement ou sur la terrasse (pouvant être à l'origine de cris et principalement des aboiements) ;
- Evitez les jeux trop bruyants et inadaptés pour un appartement ou tout autre lieu communs, non prévu à cet effet, pouvant être à l'origine de désagrément de voisinage ;
- Evitez autant que possible de claquer portes et fenêtres, les cris et conversations à voix haute, les bricolages tôt le matin ou en soirée.

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

7. Aspect de l'immeuble et jardins

- Les travaux de peinture aux façades, tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale ;
- L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, devra être effectué aux époques fixées par l'assemblée générale ;
- Quant aux rideaux des fenêtres des façades, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale ;
- Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien ;
- Les châssis en bois peuvent être changés par des châssis PVC de teinte blanche et de même dimension afin de respecter l'aspect général de l'immeuble ;
- Les propriétaires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs biens privés ;
- Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privés ;
- Il en est notamment ainsi pour ce qui concerne les terrasses dont la jouissance est privative et spécialement les dégâts causés par des infiltrations d'eau ou d'humidité ;
- Les sonnettes, boîtes aux lettres, tableau indicateur d'étages dans les ascenseurs (le cas échéant) ainsi que la porte d'appartement, doivent être identifiés par des

plaquettes dûment agréées par le syndic: elles sont à commander par écrit auprès du syndic, et seront portées en frais privatifs ;

- Les parties communes, les entrées, les paliers, les couloirs des caves et les caves communes doivent rester libres de tout objet ;
- Il convient de respecter les plantations et les pelouses. On n'y jette pas de papiers, de déchets quelconques, de canettes, de nourriture, de morceaux de pain, de mégots, y compris dans les parterres éventuels ;
- Il est interdit d'apposer des antennes paraboliques ou des caméras sur les terrasses.

8. Propreté de l'immeuble

- L'immeuble est entretenu soit par une concierge, soit par une entreprise extérieure de nettoyage, qui est chargée d'assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment les trottoirs, les couloirs des caves, les locaux poubelles, les zones de circulation des garages et d'assurer l'évacuation des ordures ménagères, le cas échéant ;
- Si toutefois, il vous arrivait de salir les communs (paliers, ascenseurs, escaliers, couloirs des caves) vous êtes aimablement priés de bien vouloir procéder à un nettoyage individuel et ainsi respecter le travail de la concierge ou du nettoyeur ;
- Il est interdit de battre les tapis ou couvertures par les fenêtres ou les terrasses. Evitez de nuire à vos voisins en leur envoyant toutes les saletés ;
- Il est rappelé que le règlement de police INTERDIT de nourrir les pigeons et autres animaux du voisinage qui sont sources de nuisances et vecteurs de maladies ;
- Evitez de nettoyer vos terrasses à grandes eaux, vous inondez les voisins du dessous ;
- Veillez aussi à contrôler la bonne évacuation des eaux de votre terrasse et à ne pas y laisser pousser la moindre herbe ;
- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

9. Voitures, vélos, motos et voitures d'enfants

- Il est interdit de garer son véhicule (voiture ou moto) en dehors des zones prévues. Le stationnement le long des façades et pignons est strictement interdit. Le stationnement pendant une courte période (5 minutes) est autorisé pour décharger ou charger des biens ou personnes.
S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des parkings, les frais qui en résulteraient seront portés en compte à ce propriétaire par le syndic ;
- Les emplacements du parking extérieur sont réservés aux voitures ou motos particulières ; aucune autre utilisation ne pourra en être faite sans l'autorisation du syndic ; Les véhicules et motos stationnés sur le parking doivent être immatriculés et munis d'une plaque légale.
- Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés par le syndic aux frais du propriétaire du véhicule abandonné ;

- Le lavage, l'entretien ou la réparation de véhicules sont interdits au niveau du parking ;
- Veillez à l'entretien correct de votre véhicule afin d'éviter les pertes d'huile ou essence au niveau des parties communes ;
- Les voitures d'enfants ne peuvent pas rester dans les halls communs ;
- Les vélos sont garés soit dans le local prévu à cet effet, soit dans votre cave ou garage ;
- Il est interdit d'adosser les vélos aux murs de l'immeuble, ni contre les rampes, ni dans les communs ;
- Il est strictement interdit de jouer ou de rouler à vélo ou à patins à roulettes dans les couloirs de l'immeuble ou dans les zones de circulation des voitures et les parkings extérieurs, le cas échéant ;
- Il est formellement interdit de transformer un garage privé en local de réparation ou d'entretien, et d'y laver son véhicule.
- Le stationnement de lift de déménagement et de remorques est interdit sur le parking.
- Le poids des véhicules pouvant accéder au parking est limité à 2,5 tonnes.

10. Animaux domestiques

- Les animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble. Cette tolérance peut être retirée à tout moment si l'animal gêne les autres occupants du fait de son bruit, de son odeur ou de son incontinence, de son agressivité, du non-respect des règles de vie commune, etc.,... ;
- Les chiens doivent toujours être tenus en laisse (règlement de police), la promenade sur les pelouses et dans les parterres leur est interdite ;
- Les propriétaires d'un chien ou d'un chat qui a sali les couloirs, paliers, ascenseurs, entrées de l'immeuble (halls et abords extérieurs) sont tenus d'en effectuer immédiatement le nettoyage.

11. Concierge

- L'horaire des prestations de la concierge est affiché aux valves ou aura été distribué dans chaque boîte aux lettres ;
- Pendant ses congés légaux (dont vous serez informés) et/ou de maladie, la propreté et l'évacuation des immondices sont assurées par une société externe diligentée par le syndic ;
- Pendant ces mêmes périodes, toutes demandes ou plaintes éventuelles doivent être transmises au syndic, de préférence par écrit (courriel ou fax) ;
- La concierge est au service de la communauté et suit un plan de travail établi par le syndic. Elle ne peut exécuter aucuns travaux d'ordre privatif durant ses heures de prestations, si ce n'est recueillir un colis ;
- Seul le syndic ou son délégué est habilité à donner des instructions à la concierge ;
- Toute anomalie dans les parties communes doit être signalée sans délai à la concierge.

12. Emménagement-Déménagement

- En cas d'emménagement et/ou déménagement, les copropriétaires ou occupants directement intéressés devront prévenir le syndic et la concierge (s'il y en a une), **au moins 5 jours à l'avance**. En l'absence de concierge, le propriétaire concerné préviendra le syndic qui se chargera d'en informer les autres copropriétaires ;
- Il est tenu de faire appel à une firme spécialisée qui jugera des moyens à mettre en œuvre ;
- Le copropriétaire concerné sera tenu responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, à son environnement ou à ses locaux privatifs, qu'ils émanent de son chef ou de celui du déménageur ;
- En outre, comme de droit, chaque copropriétaire est responsable en tant qu'utilisateur, des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition ou à celle de ses occupants ;
- L'usage de l'ascenseur est interdit pour les pièces encombrantes et lourdes ;
- L'usage intensif de l'ascenseur est interdit lors du déménagement ou emménagement ;
- Lors de son utilisation éventuelle (petit colis), il est recommandé d'en protéger le sol et les parois.
- Les meubles et autres objets seront transportés par lift extérieur ;
- En cas de manque de respect de ces règles, les dégâts occasionnés seront facturés par le syndic au copropriétaire concerné majorée d'une indemnité de 200 €;

13. Badge d'accès à l'entrée de l'immeuble

- En cas de perte ou de vol du badge donnant accès à l'immeuble, le copropriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'en avertir immédiatement le syndic ;
- Le syndic pourvoira au remplacement du badge et fera désactiver le badge volé ou perdu, en fonction de l'existence d'un système de listing et traçabilité. Pour cela, vous devez impérativement noter le numéro du badge et la personne à qui vous l'avez confié ; sans ce numéro, la désactivation est impossible ;
- Le coût du remplacement et de l'annulation constituera une charge privative ;
- Dans le cas de clé volée ou perdue, le copropriétaire ou occupant concerné en avertira immédiatement le syndic ;

14. Travaux de rénovations de votre appartement

- Chaque propriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer dans ses parties privatives, à ses seuls risques et périls, tous travaux de sa convenance qui ne seront pas de nature à nuire, à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires, à compromettre la solidité, la stabilité, la salubrité et la sécurité de l'immeuble.

Pour la transformation d'une construction existante, vous devez obtenir un permis d'urbanisme.

En raison de leur minime importance, certains actes et travaux ne sont cependant pas soumis à permis d'urbanisme. Ces actes et travaux sont énumérés dans une liste arrêtée par le Gouvernement bruxellois.

Il est conseillé de vous renseigner auprès de l'administration communale (service Urbanisme) pour toute question relative à l'affectation de votre logement ;

- Les travaux d'ordre privatif et dont les nuisances n'excèdent pas la mesure des inconvénients normaux du voisinage sont autorisés de **8 à 18 heures**, **sauf les dimanches et jours fériés** ;
- Lorsque vous envisagez de procéder à de lourdes transformations dans votre appartement (nouvelle cuisine, nouvelle salle de bains, suppression d'une cloison, changement de radiateurs, décapage d'un mur, d'une chape ou l'enlèvement d'un carrelage), **vous devez impérativement en aviser le syndic par écrit** et la concierge ;
- Le syndic vous notifiera les précautions à prendre et les consignes à respecter, comme avertir les occupants de l'immeuble ;
- Dans le cas de rénovation lourde, les entrepreneurs et les maîtres de chantier sont priés de respecter la réglementation en vigueur comme repris dans le règlement régional d'urbanisme.
« Le travail sur le chantier, en ce compris les livraisons et la mise en marche du chantier, est interdit les samedis, dimanches et jours fériés.
Il ne peut avoir lieu les autres jours de la semaine qu'entre : **Prescription urbanistique. RRU**
- 7 heures et 19 heures
- 7 heures et 16 heures pour les travaux lourds (ex : remplacement de châssis, utilisation de marteaux piqueurs,...) »
- L'utilisation de machines de chantier telles que marteau-pic, foreuse à percussion, carotteuse, est à éviter au maximum ;
- L'entrepreneur chargé des travaux sera tenu responsable, solidairement avec le maître de l'ouvrage (copropriétaire de l'appartement), des dégâts éventuels qui pourraient être occasionnés aux ascenseurs, aux communs ou chez les voisins immédiats. Les frais en résultant seront mis à charge du ou des responsables.
Un conseil : souscrivez une assurance chantier ;
- Il est strictement interdit de faire vidanger l'installation de chauffage par un autre corps de métier que le chauffagiste attitré de l'immeuble. Le syndic devra être averti de cette intention ;
- Il est à remarquer que, sauf urgence, ce travail de vidange ne peut être effectué qu'en période estivale, afin de gêner le moins possible les occupants ;
- Pour le changement de vanne(s) thermostatique(s), il est recommandé de procéder par le gel des tuyaux, et ce, par le plombier renseigné par le syndic ;
- Il est interdit de satisfaire des besoins naturels en tout endroit des parties communes de l'immeuble ;
- Il est interdit de couper l'eau froide ou l'eau chaude sans un accord écrit du syndic (sous forme d'un avis à placer dans chaque boîte aux lettres et dans les valves, s'il y en a) qui doit être averti au moins **4 jours** avant la date prévue pour ces travaux, sauf cas d'urgence ;
- Lors de remplacement de châssis, d'installation de volets extérieurs ou de tente solaire, le copropriétaire est prié d'en prévenir le syndic avant la commande, afin de s'assurer du respect de l'harmonie des façades.

15. Conditions de location

- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables ;

- Les mêmes obligations doivent être respectées par le locataire, en cas de sous-location ou de cession de bail, si celles-ci sont autorisées par le contrat de bail ;
- Les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et occupants ;
- Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic, par écrit, de l'identité des locataires et des noms à apposer sur les plaquettes nominatives ;
- Les locataires recevront, en annexe de leur bail, une copie du présent règlement contresigné pour réception. Ils s'engagent à habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance ;
- En cas d'inobservation des présentes, par un locataire, sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation ;
- En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Les copropriétaires concernés donnent d'ores et déjà leur accord pour se conformer à la décision de l'assemblée générale.

16. Ventilation et chauffage des locaux

- Dans certains immeubles, il existe une ventilation forcée dans les salles d'eau. Les bouches de ventilation ne peuvent être fermées ou obstruées ;
- Dans les immeubles sans ventilation forcée, il y a lieu d'opérer une ventilation régulière de tous les locaux, particulièrement des cuisines, salle de bains et chambres ;
- Il y a lieu de maintenir un minimum de chauffage afin de ne pas descendre en dessous de 18°C. Un niveau trop bas favorisera les condensations ;
- En cas de chauffe partielle du radiateur, il y a lieu de le purger à l'aide d'une clé adéquate. Si la température du radiateur est uniforme, il n'y a pas lieu de le purger et d'enlever de l'eau mais bien d'ouvrir la vanne complètement. Ne purger que de l'air, jamais de l'eau.

17. Quelques mesures de sécurité

- Pendant des absences prolongées, fermez les vannes privatives, des arrivées d'eau froide et chaude et le cas échéant, de gaz. Ne couper jamais complètement le chauffage si vous partez en hiver ;
- Faites réparer les vannes privatives dès qu'elles sont défectueuses et prévenir le syndic d'un mauvais fonctionnement des compteurs ;
- Il est conseillé de faire fonctionner régulièrement les vannes (simples ou thermostatiques) et les robinets d'arrêt se trouvant dans les appartements ;
- Dès la fin de la période de chauffage, placez toutes les vannes thermostatiques en position antigel ;
- Fermez toujours les portes des garages ;
- Les bacs à fleurs accrochés aux balustrades (garde-corps) doivent toujours être suspendus du côté intérieur ;

- Aucun objet ou bac à plante ne peut se trouver sur le chemin de l'évacuation de secours ;
- Les occupants ne peuvent déposer sur les terrasses aucun objet pouvant bloquer ou empêcher la manipulation des cloisons de verre séparant les terrasses. Cette mesure imposée par le S.I.A.M.U. vise à maintenir le libre passage sur les terrasses, via les échelles de secours, en cas d'incendie ou d'évacuation éventuelle ;
- L'usage des barbecues de toute nature est interdit sur les terrasses ;
- L'installation de cuisinières ou appareils électriques ou à gaz devra être exécutée par une société agréée et conforme aux normes en vigueur. Les tuyaux de raccordement des cuisinières à gaz seront du type agréée par Sibelga ;
- L'occupant utilisant le feu ouvert est tenu de faire ramoner sa cheminée annuellement par une société agréée ;
- Les douches à tuyau flexible devront être munies de clapet anti-refouleur et les machines à laver de clapets antimousses.

18. Récupération des charges et des appels de fonds non payés dans les délais

- Les charges communes et appels de fonds sont payables dans les 15 jours maximum de l'envoi des décomptes par le syndic. A défaut d'avoir reçu le paiement dans les délais, le syndic enverra un premier rappel dès l'échéance. Des frais administratifs de 8,9 € indexés annuellement au bénéfice du syndic seront réclamés au propriétaire concerné ;
- En cas de non-paiement endéans les 10 jours du premier rappel, un deuxième rappel sera adressé par lettre recommandée et les frais administratifs seront de 17 € indexé annuellement. Les soldes restant dus seront soumis aux mêmes règles ;
- Après un délai de 15 jours par rapport à la date d'envoi de la lettre de rappel recommandée, le syndic pourra entamer une procédure de recouvrement à l'égard du propriétaire défaillant ; des frais de dossier de 58 € indexés annuellement seront immédiatement portés en compte de ce dernier. En outre, à titre d'indemnité, une somme forfaitaire correspondant à 10% du montant dû sera exigée du défaillant au profit de la copropriété avec un minimum de 125 € à titre de clause pénale.

19. Sort de la franchise après un sinistre :

- Compte tenu du fait que l'indemnité d'assurance est perçue par l'association des copropriétaires, même lorsque le préjudicié est un propriétaire, à charge pour le syndic de la lui rembourser ; la franchise sera directement imputée par ce dernier dans les décomptes de charges ;
- La franchise sera imputée en charges communes si l'origine du sinistre est commune et en frais privatifs si la cause du sinistre est privative ; le propriétaire préjudicié étant crédité du montant de ladite franchise, sans qu'il ne doive faire de démarches ;
- Lorsque la compagnie d'assurance impose l'application d'une franchise majorée, excédant significativement le montant de base, en raison d'une sinistralité importante au sein de l'immeuble lié à l'état général du bâtiment, on imputera la part correspondant à la franchise légale au propriétaire concerné et on imputera l'excédent à l'association des copropriétaires au motif que ce surcoût résulte d'une dégradation générale de l'immeuble liée à un manque de travaux d'entretien et/ou de rénovation ;

- Si un sinistre touche plusieurs biens privés, une seule franchise est applicable.
- Dans le cas où le propriétaire de l'appartement à l'origine du sinistre ne fait pas appel à l'intervention de l'assurance mais qu'un autre bien privé est victime du sinistre et a recours à l'assurance, la franchise sera réclamée au propriétaire de l'appartement à l'origine du sinistre.

20. Règlement de différends

- En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige, en degré de conciliation ;
- Une astreinte administrative de 100€ indexée annuellement sera réclamée en cas d'infractions au ROI constatées par le syndic ou un membre du conseil de copropriété, comme par exemple des dépôts d'objets dans les parties communes, nuisances sonores, etc.,... après l'envoi d'un rappel qui ne serait pas suivi d'effet dans un délai de quinze jours;
- Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il pourra être porté devant le Juge de Paix ;
- En cas de désaccord entre copropriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des lois, règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.
- Si un accord est trouvé, un procès-verbal en sera dressé ;
- Si le désaccord persiste, il pourra être porté devant le Juge de Paix.

21. Séchoir

- Le séchoir ne peut être utilisé abusivement ;
- Le linge doit être enlevé dès qu'il est sec, afin de libérer le séchoir au profit d'autres résidents. La/le concierge pourra être requise pour enlever le linge sec qui y séjourne abusivement ;
- La copropriété décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration du linge dans le séchoir ;
- Il est demandé pour des raisons de sécurité de laisser en place les clés des portes d'évacuation dans leurs boîtiers.

22. Divers

- Les informations concernant les numéros d'appels d'urgence et les coordonnées du syndic sont, si possible, affichées dans les valves dans l'entrée de l'immeuble ou communiquées via les boîtes aux lettres ;
- En cas d'appel intempestif ou abusif, les frais seront portés en charge privative ou portés en compte au responsable ;
- Ce règlement remplace tout autre document précédent et doit être remis à tous les copropriétaires et occupants avec accusé de réception ;
- L'original ou une copie de l'accusé de réception sera archivé dès la prise en possession du bien par le copropriétaire ;

- Des exemplaires du Règlement d'Ordre Intérieur sont à disposition sur simple demande chez le syndic et/ou, le cas échéant, la concierge ;
- Les copropriétaires-bailleurs annexeront au bail la copie signée par leur locataire afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation ;
- En cas de refus du locataire de signer le règlement ci-dessus, le bail pourra ne pas prendre effet.

Accusé de réception (entre locataire et propriétaire)

- Le soussigné.....*
- Locataire de l'appartement.....*
- Reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement.*
- Il s'engage à s'y conformer strictement.*
- Fait en double exemplaire à.....le..../..../.....*

Signature

(NOM, prénom, en lettre majuscules, svp, écrire : lu et approuvé)

Table des matières

1. Accès à l'immeuble	1
2. Accès aux appartements.....	1
3. Occupation des appartements et des garages.....	2
4. Emploi des ascenseurs	3
5. Local à containers poubelles.....	4
6. Bruits (liste non exhaustive).....	4
7. Aspect de l'immeuble et jardins	5
8. Propreté de l'immeuble	6
9. Voitures, vélos, motos et voitures d'enfants.....	6
10. Animaux domestiques	7
11. Concierge	7
12. Emménagement-Déménagement.....	8
13. Badge d'accès à l'entrée de l'immeuble.....	8
14. Travaux de rénovations de votre appartement.....	8
15. Conditions de location	9
16. Ventilation et chauffage des locaux	10
17. Quelques mesures de sécurité.....	10
18. Récupération des charges et des appels de fonds non payés dans les délais	11
19. Sort de la franchise après un sinistre :	11
20. Règlement de différends.....	12
21. Séchoir	12
22. Divers	12