

**Résidence "PACIFIC"**  
14-16, rue Willems – 1210 Bruxelles (St-Josse-Ten-Noode)  
S.A. REGIMO – syndic de l'immeuble – TEL. : 02/736.20.76  
Accueil du bâtiment – TEL : 02/230.78.28  
GSM du personnel de service : 0474/23.06.18

Notre immeuble est une grande maison ou un petit village où se côtoient plus de 1200 personnes.

Des règles sont indispensables pour vivre dans la paix, la convivialité et l'harmonie.

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Si en principe chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacune et chacun le respect de certaines règles.

Les appartements doivent être occupés décentement.

Les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leur locataire en lui remettant un exemplaire. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation. Copie du règlement signée par le locataire sera transmise au syndic.

### 1. ACCES A L'IMMEUBLE – SECURITE.

- ❖ L'utilisation du quai de chargement de l'immeuble est strictement limitée au chargement et au déchargement de biens et de personnes uniquement lors des déménagements.
- ❖ L'accès au parking sous l'immeuble, est limité aux personnes possédant une carte d'accès.
  
- ❖ Les occupants sont responsables des personnes qu'ils laissent entrer volontairement dans l'immeuble.
- ❖ L'immeuble est surveillé par des caméras de surveillance. Celles-ci servent en cas où des comportements déviants sont constatés par le syndic ou les membres du personnel affecté au service de la copropriété
- ❖ Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès au parking depuis l'extérieur de l'immeuble soient toujours soigneusement fermées. **Interdiction d'ouvrir les portes du parking à toute personne qui ne possède pas de carte d'accès.**
- ❖ Signalez immédiatement au personnel ou éventuellement à la police la présence d'individus suspects dans l'immeuble.

Voir fiche mise à la disposition des occupants de l'immeuble à l'accueil.

- ❖ Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables n'est autorisé dans l'immeuble. **Interdiction formelle de stocker des bombes de gaz** dans tout l'immeuble y compris par les commerçants. En cas d'explosion ou autres détériorations causées par celles-ci, les propriétaires des dites bombes seront reconnus responsables de tous dégâts. Tous les frais de réparation aux parties communes ou privatives seront à la charge du contrevenant...

## 2. EMPLOI DES ASCENSEURS.

L'emploi des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :

**LA COPROPRIÉTÉ DECLINE TOUTE RESPONSABILITÉ EN CAS D'ACCIDENT SUIVANT LE NON-RESPECT DES RÈGLES SUIVANTES :**

- ❖ Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté. Par sécurité, tout enfant de moins de 14 ans doit être accompagné d'un adulte.
- ❖ Le transport des objets encombrants pouvant occasionner des dégâts est strictement limité au monte-charge soit l'ascenseur n° 4 (vélos, déménagement, les corps de métier pour des rénovations...) Il est strictement interdit de se servir des ascenseurs de personnes pour ce genre de transport.  
Une indemnité de 50€ (cinquante Euros) sera applicable à tout contrevenant.
- ❖ L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps, afin de ne pas bloquer les portes de manière abusive.
- ❖ Il est interdit de se servir des ascenseurs en cas d'incendie.
- ❖ L'occupant qui constate un dysfonctionnement de l'ascenseur est prié d'en aviser immédiatement le personnel ou le syndic de l'immeuble.
- ❖ Les ascenseurs sont surveillés par des caméras.

## 3. EVACUATION DES DÉCHETS.

- ❖ Toute personne déposant des déchets dans un autre lieu que les endroits spécialement prévus à cet effet (locaux aux poubelles à chaque étage, ou aux endroits prévus au 1<sup>er</sup> étage pour les encombrants) se verra compter une indemnité de 100€ (cent Euros) pour frais d'enlèvement.
- ❖ Tous les objets encombrants tels que : matériaux de construction, mobilier, gros électroménager, ...seront **obligatoirement** évacués via le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, et uniquement par l'ascenseur n° 4 sous peine de prise en charge d'une contribution de 50€ (cinquante Euros).

## 4. LE BRUIT.

Afin de se baser sur des mesures objectives, la copropriété prend pour siennes les recommandations de l'Institut Belge Gestion Environnement (IBGE) tenues dans ses ordonnances concernant le bruit.

Tout occupant a le droit de vivre dans le calme.

De nombreuses personnes croient pouvoir faire librement du bruit entre 06.00 heures du matin et 20.00 heures du soir. **Il n'en est rien !** Tout au long de la journée et à fortiori en soirée et durant la nuit, les occupants et leurs visiteurs évitent tous les bruits de nature à déranger les autres occupants, et en particulier les occupants des appartements situés en dessous et au-dessus du leur.

**Il est strictement interdit de réaliser des travaux dans les parties privatives – et forcément dans les parties communes, dans lesquelles ceci est prohibé en tous temps - les dimanches et jours fériés et durant les autres jours avant 08.00 heures et au-delà de 20.00 heures.**

Notre immeuble est un immeuble résidentiel, où l'on applique la règle *“ma liberté s'arrête là où elle pourrait empiéter celle de mon voisin”*.

**En cas de non-respect de ces consignes, une indemnité de 100€ (cent Euros) sera appliquée par le syndic qui sera chargé, par ailleurs, de poursuivre le contrevenant en cessation sous peine d'astreintes, et en paiement de dommages et intérêts devant la Justice de Paix.**

Les jeux des enfants sont interdits dans les parties communes de l'immeuble ainsi que dans la galerie. Les parents ont la possibilité d'accompagner leurs enfants dans les parcs communaux non loin de notre copropriété.

## **5. LES ANIMAUX.**

Il est admis et toléré des animaux domestiques et de compagnie. Si l'animal devient source de nuisance, bruit, odeur, dégâts ou autre, le propriétaire devra s'en dessaisir.

Les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse dans les parties communes. Le propriétaire de l'animal veillera à ce que celui-ci ne souille pas les couloirs, halls, entrée de l'immeuble, parking et cage d'escaliers ainsi que les ascenseurs.

**Toute déjection canine dans les communs sera taxée d'une indemnité de 50€ (cinquante Euros) et appel sera fait à une firme pour nettoyer et désinfecter l'endroit visé.**

## **6. VELOS ET VOITURES D'ENFANTS.**

En aucun cas il ne sera toléré de laisser les vélos et les voitures d'enfants dans les halls, entrées de l'immeuble et couloirs. (coursives).

Ceux-ci seront enlevés automatiquement par le personnel et déposés dans le local prévu à cet usage et situé au -1 au niveau parking.

Pour rappel : Les vélos ne peuvent être transportés que par le monte-charge et en aucun cas par les ascenseurs.

## **7. RESPECT DE L'IMMEUBLE – PROPRIETE.**

L'aspect de l'immeuble, même en ce qui concerne les parties privatives, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale.

## 7.1. LES TERRASSES.

LES TERRASSES NE SONT PAS PRIVATIVES. Elles sont grevées de servitudes, en ce qu'elles mènent aux escaliers de secours en cas de nécessité, lors d'un incendie par exemple :

❖ IL EST INTERDIT d'entreposer armoires, antennes paraboliques (règlement communal), vélos, frigos, séchoir etc. Cette énumération n'est pas limitative.

Si après mise en garde adressée par le syndic, l'occupant n'a pas obtempéré, une indemnité de 100€ (cent Euros) sera appliquée, suivie d'une procédure intentée auprès du Juge de Paix. Il y va de la sécurité des occupants.

IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE FORER DANS LES BETONS DES TERRASSES SOUS PEINE DE REPARATION IMMEDIATE PAR UNE FIRME AGREEE ET AUX FRAIS EXCLUSIFS DU CONTREVENANT.

- ❖ Il conviendra de respecter les coloris existants, définis par la copropriété en collaboration avec l'urbanisme de la commune, en ce qui concerne la remise en peinture des ciels de terrasses, châssis de fenêtres, balustrades et bardage.
- ❖ Il est interdit de SECOUER les tapis, nappes, balais etc. par-dessus les balustrades.
- ❖ Il est interdit de JETER quoi que ce soit par-dessus les terrasses
- ❖ Interdiction formelle de nourrir les pigeons. (Règlement communal).
- ❖ Chaque occupant veillera à l'entretien du vitrage (pièce du garde-corps ou d'appartement) et fera remplacer immédiatement par le syndic les éléments communs qui seraient fêlés ou cassés – sous réserve de l'imputation des frais de remplacement, au cas où la responsabilité de l'occupant serait engagée dans la dégradation du vitrage.
- ❖ Les terrasses ne sont pas des lieux de déjections canines. En cas de non-respect de ce point, le syndic est chargé de récupérer une indemnité de 50€ (cinquante Euros).
- ❖ Lors du renouvellement de châssis, les dimensions des portes et fenêtres, ainsi que l'alignement des profils et la couleur de ceux-ci seront identiques à ceux d'origine.

## 7.2. Les parties communes.

- ❖ Les parties communes, entrées, escaliers et coursives doivent être maintenus libres et propres en tout temps.
- ❖ Les escaliers ainsi que les ascenseurs ne serviront pas de dépotoirs, ni de crachoirs. En cas de non-respect du travail du personnel de la copropriété, une indemnité de 50€ (cinquante Euros) sera facturée au contrevenant.
- ❖ Sur les boîtes aux lettres, on veillera à n'utiliser que les plaquettes nominatives agréées par la copropriété et fournies par le syndic. De même celles-ci devront toujours être en ordre et seront d'office réparées aux frais du propriétaire.

- ❖ Les garages, parkings et caves ne peuvent servir d'atelier de réparation, ni de commerce, ni à l'entretien de véhicules. (Voir charte de l'immeuble et règlement communal).

Il est rappelé que les véhicules roulant au "LPG" ne peuvent entrer dans les sous-sols que s'ils respectent les nouvelles normes de sécurité en la matière. Il est demandé aux propriétaires de voitures qui sont munies d'un système d'alarme de limiter les nuisances nocturnes (alarmes qui se mettent à fonctionner pour rien la nuit).

## 8. EMMENAGEMENT – DEMENAGEMENT.

Pour tout déménagement/emménagement, il convient de prévenir le syndic ou à défaut le personnel 5 (cinq) jours à l'avance par écrit. Signaler s'il le faut l'accès au toit pour des poulies de levage.

Pour tout déménagement/emménagement TOTAL (c'est à dire le fait de quitter ou d'entrer dans un appartement) un forfait de 100€ (cent Euros) sera facturé à l'utilisateur et à défaut de non-paiement par celui-ci au propriétaire de l'appartement. (Utilisation de l'ascenseur/monte charge uniquement et nettoyage des communs par le personnel).

**ATTENTION** : Seul le monte-charge (ascenseur n°4) pourra être employé et mobilisé lors d'un déménagement/emménagement. Les autres ascenseurs doivent rester à l'usage exclusif des occupants de l'immeuble. En cas d'utilisation intempestive, une indemnité de 100€ (cent Euros) sera facturée au(x) contrevenant(s). En effet, l'entretien et surtout la réparation des ascenseurs dus à des surcharges sont trop onéreuses pour la copropriété.

Afin de respecter le repos des résidents, tout déménagement/emménagement les dimanches et jours fériés est interdit. Les heures pour déménager/emménager sont comprises entre 8.00 heures et 20.00heures maximum.

Toute(s) dégradation(s) aux parties communes consécutive(s) à un déménagement/emménagement sera (seront) réparée(s) aux frais du contrevenant.

## 9. PARKING.

Lorsqu'on pénètre dans le parking, attendre la fermeture complète du volet avant de démarrer. En cas de non-fermeture, prévenir le personnel.

Pour circuler dans le parking, il est obligatoire de :

- Allumer ses phares.
- Respecter le sens de la circulation.
- La vitesse autorisée est de maximum 20 Km/heure.

## 10. CONFLIT D'INTÉRÊTS.

Aucune personne physique ou morale appelée à travailler pour la copropriété Résidence PACIFIC ne peut être admise à siéger à l'un ou l'autre des quatre Conseils de Gérance de l'immeuble.

De même, sont également inéligibles aux Conseils de Gérance, les administrateurs, associés, membres du personnel, salariés ou appointés, avocats

conseils ou comptables des dites sociétés, ainsi que les membres de leur famille, parents ou alliés jusqu'au deuxième degré.

Au motif que ces personnes pourraient être amenées à exercer un contrôle sur des obligations, engagements ou factures des ces sociétés avec lesquelles elles pourraient avoir des liens financiers, moraux ou affectifs.

## 11. DIVERS.

Chaque occupant doit acheter une carte d'accès à l'immeuble auprès du syndic.

Le présent règlement est à la disposition des propriétaires au bureau du syndic et devra également être remis à tout nouveau locataire.

Des fiches de remarques sont à la disposition des occupants de l'immeuble à l'accueil et peuvent servir aussi bien pour les remarques à formuler au syndic qu'à la police de la commune.

**En cas de litige, seuls les Tribunaux de Bruxelles sont compétents.**

Fait à Saint-Josse-Ten-Noode, le ..... en trois exemplaires (un pour le propriétaire, un pour le locataire et un pour le syndic de l'immeuble) ou en deux exemplaires au cas où la/le propriétaire occupe son appartement.

APPARTEMENT :	.....
NOM DE LA / DU PROPRIETAIRE :	.....
NOM DE LA / DU LOCATAIRE :	.....
NOMBRE DE PERSONNES DANS L'APPARTEMENT. :	.....

Le locataire s'engage à respecter le règlement, et la/le propriétaire à le faire respecter suite à la décision de l'assemblée générale plénière des copropriétaires en date du 03.06.2008.

A défaut, le propriétaire se verra imposer une indemnité de 20€ (vingt Euros).

Le montant des indemnités perçues pour le non-respect du présent R.O.I. servira à réparer les dégâts occasionnés et le solde éventuel sera versé dans le fonds de réserve de la copropriété pour des améliorations de la copropriété.

## RECAPITULATIF DES INDEMNITES EN CAS DE NON-RESPECT DU REGLEMENT

1. Le transport des objets encombrants pouvant occasionner des dégâts est strictement limité au monte-charge (vélos, déménagement/emménagement, tous les corps de métier pour la rénovation...) Les ascenseurs de personnes ne peuvent être utilisés pour ce genre de transport.  
Une indemnité de 50€ sera due par tout contrevenant.
2. Le non respect de l'emploi des ascenseurs entraînera une indemnité de 100€.
3. Toute personne déposant des déchets en-dehors des locaux prévus paiera une indemnité de 100€ pour frais d'enlèvement.
4. Pour non respect des bruits de voisinage, les contrevenants paieront une indemnité de 100€, et ensuite poursuites devant le Juge de Paix
5. Pour toute déjection canine dans les communs, sur les terrasses, indemnité de 50€.
6. Pour tout objet encombrant, visible de l'extérieur ou empêchant l'accès aux escaliers de secours, une indemnité de 100€ sera payée par le contrevenant et en cas de récidive, procédure chez le Juge de Paix (sécurité incendie).
7. Les frais de déménagement/emménagement s'élèvent à la somme de 100€ uniquement par le monte-charge entre 08.00 heures et 20.00 heures à l'exclusion des dimanches et jours fériés... En cas d'utilisation des ascenseurs " personnes " pour déménager/emménager, et en dehors des heures et jours fixés il sera réclamé une indemnité de 100€ (la réparation des ascenseurs est très onéreuse).
8. Au cas où le propriétaire ne fournit le règlement à son locataire, une indemnité de 20€ lui sera imputable, sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

Le vendeur d'un bien devra faire part du R.O.I. à l'acheteur au même titre qu'il fait part de la Charte de l'immeuble.

Les locataires s'engagent à respecter le Règlement et les propriétaires à le faire respecter suite à la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 3 juin 2008.

Signature de la/du propriétaire

Signature de la/du locataire.