

# RESIDENCE

## « City Dox B1-B5 »



Règlement d'Ordre Intérieur

# Table des matières

<b>Préambule</b>	3
<b>1 Accès à l'immeuble</b>	3
<b>2 Moralité - Tranquillité</b>	3
<b>3 Ordre intérieur</b>	3
<b>4 Vie harmonieuse en copropriété</b>	4
<b>5 Responsabilité des copropriétaires-bailleurs</b>	4
<b>6 Assurances et sinistres</b>	5
<b>7 Destination des locaux</b>	5
<b>8 Dispositions particulières</b>	6
8.1 Déménagements/emménagements	6
8.2 Tris sélectifs des ordures	6
8.3 Encombrants	7
8.4 Parking	7
8.5 Ascenseur	8
8.6 Entretien, réparations et travaux privatifs	8
8.7 Escaliers de secours	9
8.8 Porte des sas-paliers	9
8.9 Terrasses	9
8.10 Toitures	10
8.11 Garages	10
8.12 Caves	11
8.13 Locaux vélos	11
<b>9 Syndic</b>	11
<b>10 Contrevenants</b>	12

## Préambule

Le règlement d'ordre intérieur doit être connu et respecté de tous.

Chaque résident veillera au respect des règles par les membres de sa famille et ses invités.

### 1. Accès à l'immeuble (toutes les portes d'accès à l'immeuble)

Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès, y compris celles des garages, soient toujours soigneusement fermées.

L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs, démarcheurs, prospecteurs et autres.

La porte d'entrée ne peut être ouverte que pour des familiers, des visiteurs ou fournisseurs de l'occupant.

La perte d'une clef d'une porte d'entrée de l'immeuble doit être immédiatement communiquée au Syndic.

### 2. Moralité – Tranquillité

Tous les occupants de l'immeuble doivent se comporter en bon père de famille et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée de leur fait ou de celui de leurs visiteurs.

Aucun bruit anormal (travaux, musique, appareils électroménagers et autres) incommodant les autres occupants de l'immeuble n'est toléré avant 8h00 et après 22h00 et interdit les dimanches et jours fériés toute la journée.

Les résidents n'ayant pas de tapis veilleront à coller des feutres sous les chaises, tables et autres meubles régulièrement déplacés.

### 3. Ordre Intérieur

Les parties communes doivent être maintenues libres de tout temps. Il ne peut jamais y être placé, déposé ou accroché quoi que ce soit.

Aucun travail ne peut être exécuté dans les dégagements ni sur les paliers communs.

La détention d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux) n'est tolérée qu'à condition que l'animal ne soit pas source de nuisance par bruit, odeur ou insécurité. Cette tolérance peut être retirée par décision du conseil de copropriété de la résidence intéressée et/ou du syndic.

Le contrevenant s'expose à une action en justice.

Les chiens doivent être tenus en laisse, jusqu'en dehors de la propriété. Le cas échéant, les maîtres doivent ramasser les déjections.

Les animaux ne peuvent ni être toilettés, ni être brossés sur les terrasses pas plus que dans les communs.

Les occupants doivent veiller à respecter les plantations et les pelouses du jardin. Ils ne peuvent jeter ni papiers, ni déchets, ni mégots...

Ils doivent se soucier de la tranquillité des autres occupants en évitant notamment le bruit et les attroupements le long des façades, etc...

#### **4. Vie harmonieuse en copropriété**

L'aspect général des résidences doit rester harmonieux, tant sur le plan des formes que sur le plan des textures et celui des teintes (voiles, tentes solaires, volets, persiennes, etc...).

Les voiles, rideaux, tentes solaires ... screen, tous types de protection solaire seront de forme rectangulaire classique, aucune fantaisie n'est tolérée.

En vertu des stipulations de l'art. 50 du règlement général de police, il est interdit, pour raison d'hygiène, d'attirer et de nourrir des pigeons, mouettes et autres animaux.

Le style et l'harmonie de l'ensemble ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale des résidences, prise à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix de l'ensemble.

Il est strictement interdit de fumer dans les communs (paliers, ascenseur, escaliers, garages, caves...).

#### **5. Responsabilité des copropriétaires-bailleurs**

Tout propriétaire doit signaler au Syndic l'entrée de nouveaux locataires et leurs coordonnées. Les baux doivent contenir l'engagement du locataire de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont il reconnaît avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave du locataire, dûment constatée, le syndic peut demander la résiliation du bail.

Il est rappelé que le Syndic n'a aucun lien juridique avec les locataires : chaque propriétaire est responsable de son locataire. En cas d'incivilité du locataire, le propriétaire se verra facturer l'indemnité, à lui de la récupérer ou non auprès de son locataire par tous les moyens qu'il juge utiles (clause appropriée ..., garantie...).

## **6. Assurances et sinistres**

Le propriétaire donnant son bien en location doit insérer dans le bail, l'obligation de souscrire une assurance incendie -risques locatifs. Le propriétaire est tenu de réclamer annuellement la preuve de paiement des primes.

Si une aggravation de risque entraîne une surprime, celle-ci reste à charge exclusive du propriétaire ou de l'occupant intéressé.

Le propriétaire qui apporte des embellissements à son bien est tenu de les faire assurer à ses frais.

En ce qui concerne les sinistres couverts pour l'Assurance Copropriété Incendie et afin d'éviter au maximum toute augmentation de la franchise, il ne sera plus demandé d'intervention à l'assureur lorsque les frais seront inférieurs à la franchise. Ce montant pourrait toutefois être légèrement modifié si cela se justifiait notamment par l'augmentation de la franchise.

En cas de sinistre, chaque occupant se conformera à la procédure s'y rapportant.

⇒ CF Annexe n°1

## **7. Destination des locaux**

Les appartements sont destinés à l'usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale est toléré mais l'installation d'un tel bureau ne peut jamais engendrer des nuisances aux autres occupants de l'immeuble.

En outre, si cet usage provoque une utilisation intensive de certaines parties communes, tel l'ascenseur, la personne concernée doit convenir avec le syndic de l'indemnité due à la communauté.

Tout dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes dans l'immeuble est interdit.

## 8. Dispositions particulières

### 8.1 Déménagements/emménagements

---

Obligation légale pour les propriétaires d'avertir le syndic lors des mutations ou changement de locataire. Le propriétaire doit se manifester chez le syndic, au plus tard 15 jours après l'emménagement.

Tout déménagement/emménagement doit être signalé au syndic au moins une semaine à l'avance. Ils s'effectueront du lundi au samedi entre 8h00 et 20h00, sauf les dimanches et jours fériés.

Il est strictement interdit de déménager/emménager par les ascenseurs. L'usage d'un lift extérieur est obligatoire.

Lors de la livraison d'un meuble, appareil électroménager, ou à l'occasion de travaux, l'usage de l'ascenseur est toléré. Des protections sont exigées.

En cas de détérioration de l'ascenseur ou de toute autre partie commune les frais de réparation seront réclamés au résident concernés.

Les occupants qui ne souhaitent pas recevoir de publicité demanderont l'autocollant adhoc au syndic.

### 8.2 Tris sélectifs des ordures

---

Il est rappelé que le tri sélectif est obligatoire.

La facturation de Bruxelles-Propreté se fait sur base du nombre de conteneurs. Cette société réclame des amendes en cas de non-respect du tri.

Ce qui signifie qu'un tri bien fait et un remplissage maximalisé réduiront les frais de la Copropriété.

Au sous-sol, des containers destinés aux tris sélectifs sont à la disposition des occupants. Ceux-ci doivent veiller à déposer leurs :

- Ordures ménagères enfermées dans un sac plastique ligaturé dans les containers gris/noirs ;
- Cartons aplatis et papiers propres et secs, dans les containers jaunes ;

- Bouteilles et flacons en plastique, emballages métalliques et cartons à boisson, propres et secs, dans les containers bleus ;
- Bouteilles, bocaux et flacons en verre, dans les containers verts et destinés à cet usage.

Les ampoules, néons et analogues sont à déposer à la déchetterie communale.

- Les déchets organiques seront déposés sans emballages ou tout autre objet non organique, dans les containers orange dès leur mise en service.

### **8.3. Encombrants**

---

Ces objets (appareils électroménagers, meubles...) sont enlevés régulièrement par les services de Bruxelles-Propreté.

Il est interdit de déposer ces objets dans les parties communes (local- poubelles, ni dans un local technique).

Il est néanmoins possible d'amener ses encombrants soi-même à la déchetterie communale.

Il est également strictement interdit de déposer des déchets de construction ou de démolition (châssis, évier, WC, volets, graviers, pots de peinture, baignoires, pneus...).

Ceux-ci doivent être déposés à la déchetterie communale.

Tout dépôt sauvage se verra facturer par une indemnité pour incivilité.

### **8.4. Parking**

---

Il est strictement interdit de parquer quelque véhicule que ce soit en dehors des emplacements prévus ni sur la zone destinée aux services de secours.

Le syndic pourra après contrôles aléatoires faire enlever les véhicules qui récidivent à ne pas se conformer à cette règle. Les frais d'enlèvement et de garde, dans l'entrepôt de la société de dépannage mandatée à cet effet, seront réclamés aux contrevenants.

## 8.5 Ascenseur

---

L'ascenseur sert uniquement au transport de personnes.

L'usage de l'ascenseur est interdit :

- aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.
- en cas d'incendie.
- au transport d'objets encombrants pouvant occasionner des dégâts.

Tout dégât sera facturé au responsable.

Il est donc demandé à tout un chacun d'être particulièrement respectueux des biens communs afin de ne pas augmenter les charges de la Copropriété pour des actes d'incivilité.

Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans la cabine et doit être strictement respecté.

L'entrée et la sortie doivent s'opérer en un minimum de temps. Les occupants éviteront de laisser les portes trop longtemps en position ouverte.

Il est rappelé qu'il est interdit de fumer dans l'ascenseur. Nous comptons sur la courtoisie des fumeurs pour se conformer aux stipulations de l'arrêté royal.

Si suite à une panne, un occupant est enfermé dans la cabine, il faut l'inviter à garder son calme et à pousser avec insistance sur le bouton d'appel situé sur le boîtier d'urgence.

Ainsi, il entre en contact 24h/24h avec le service permanent de l'ascensoriste et un dialogue s'engage directement avec un technicien.

L'occupant qui constate un fonctionnement anormal de l'ascenseur est prié d'aviser d'urgence le concierge ou le syndic.

## 8.6 Entretien, réparations et travaux privés

---

Les travaux privés de chauffage ne peuvent être effectués qu'en dehors des périodes de chauffe (octobre, novembre, décembre, janvier, février, mars).

En cas de litige avec ISTA concernant les consommations privées, la Copropriété ne peut en aucun cas être lésée : à chaque occupant de régler les questions financières avec ISTA sans effectuer une quelconque retenue sur le paiement de ses charges dues à la Copropriété.

Si une erreur est avérée exacte, le montant en faveur du propriétaire sera mis à son crédit.

Il en va de la responsabilité des propriétaires (entrants et sortants) de veiller au relevé intermédiaire des répartiteurs de chaleur et des compteurs d'eau en cas de vente ou de

changement de locataire. La transmission de ces informations auprès de la société en charge des relevés incombe également au propriétaire.

Aucune réclamation ne sera acceptée si le relevé n'a pas été réalisé.

Tout propriétaire ou locataire doit effectuer les travaux d'entretien et de réparation privés qui lui incombent. A défaut, et en cas de dégradation des parties communes, le syndic a mandat pour réparer et récupérer les frais via le décompte annuel.

### **8.7. Escaliers de secours**

---

Ces escaliers doivent toujours rester libres d'accès.

### **8.8. Portes des sas-paliers**

---

Les portes coupe-feu des sas donnant dans la cage d'escaliers doivent rester fermées en permanence.

Aucun entreposage n'y est autorisé.

### **8.9. Terrasses**

---

Par souci d'esthétique, de standing de votre résidence et par respect pour vos voisins, il est interdit de :

- afficher de la publicité ou d'installer des enseignes lumineuses ;
- étendre du linge, sauf derrière les parois sur un sèche-linge, d'y entreposer des sacs poubelles, vélos, matelas, réserves de boissons ou autres objets encombrants ;
- suspendre bacs à fleurs à l'extérieur du garde-corps ;
- battre les tapis, carpettes ou paillasons ;
- nettoyer à grandes eaux ;
- jeter tout objet (mégots ou autres) par-dessus les terrasses ;
- utiliser un barbecue ;
- circuler sur la terrasse d'un occupant sans son accord préalable (respect de la vie privée) ;
- installer des filets de protection.

Les antennes paraboliques sont tolérées uniquement sur un espace privatif lié à l'appartement pour autant qu'elles ne soient pas visibles de la rue tel que stipulé dans les directives européennes et communales.

⇒ CF annexe n° 2

### 8.10. Toitures

---

L'accès aux toitures est interdit.

Seul le personnel qualifié pour des travaux d'entretien et de services est autorisé d'accès.

### 8.11. Garages

---

L'accès aux aires de circulation et de passage doit toujours rester entièrement libre.

Les emplacements sont exclusivement destinés au parcage des véhicules servant au transport de personnes.

Chaque avis des autorités compétentes (IBGE, pompiers ou autre organisme) doit être mis en application et respecté sans délai. Tout manquement ou amende sera imputé au responsable. Le nettoyage de son propre véhicule sera toléré, sans usage abusif.

Les emplacements pour voiture ne peuvent servir à l'entreposage de marchandises, meubles, caisses ou autres analogues.

Il est strictement interdit de :

- se raccorder pour un usage privatif à toute source d'énergie appartenant à la copropriété ou à un autre propriétaire.
- de stocker des carburants ou autres matières inflammables.
- d'effectuer tout travail mécanique.

Les conducteurs ne peuvent faire usage de leurs avertisseurs sonores, ni laisser tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée/sortie des véhicules pendant la nuit doit s'effectuer sans troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Par mesure de sécurité :

- Il est interdit d'y jouer (ballon, skate-board, vélo, etc...) ainsi que dans la rampe d'accès ;
- Les véhicules doivent circuler tous feux allumés ;
- Vitesse maximum autorisée : 5km/heure.

### 8.12. Caves

---

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de la résidence ; elles ne seront louées ou occupées que par un résident de l'immeuble.

Il est interdit de les utiliser comme poubelle, il faut donc qu'elles soient correctement entretenues.

Les murs de caves sont réalisés en bloc béton plein de 9 cm. Il est indispensable d'utiliser des étagères sur pieds pour l'entreposage de votre matériel. Il est vivement déconseiller de fixer des étagères aux murs (cela chargerait le mur et risquerait le basculement de celui-ci).

Il est strictement interdit de se raccorder pour un usage privatif à toute source d'énergie appartenant à la copropriété ou à un autre propriétaire.

### 8.13. Locaux vélos

---

Ces locaux sont uniquement destinés à abriter des vélos en bon état de fonctionnement. Ce local est prévu pour le parcage de vélos utilisés fréquemment et non pour les motos, mobylettes et poussettes

Les vélos non utilisés devront être stockés par l'occupant dans sa cave.

## 9. Syndic

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de copropriété et aux assemblées générales.

Le syndic exécute les décisions.

Ses instances décident des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il est autorisé à prendre toutes les mesures conservatoires.

En cas d'urgence technique un numéro de téléphone est disponible 24h/24h, 7j/7j ; il est affiché aux valves du rez-de-chaussée.

Un appel pour raison privative ou un appel relatif aux parties communes mais non urgent sera pénalisé de 5 euros.

## **10. Contrevenants**

Tous les frais générés par un acte d'incivilité par manque de respect aux dispositions du ROI seront à charge du contrevenant (prise en charge des réparations, indemnité pour incivilité, frais de justice, etc...).

Tout acte de vandalisme, toute dégradation aux parties communes fera l'objet, d'une mise en demeure.

Les frais de réparation seront à charge du contrevenant.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.A handwritten signature in black ink, featuring a sharp upward stroke followed by a long horizontal line that tapers to the right.

Annexe n°1 :

**MARCHE A SUIVRE EN CAS DE SINISTRE  
RECHERCHE - DECLARATION - IMPUTATION FRANCHISE**

- 1) En cas de sinistre dont l'origine ne peut être identifiée, le syndic est autorisé à entamer les recherches via une société spécialisée. Les frais inhérents à cette recherche seront avancés par l'ACP. Le syndic demandera le remboursement de ces frais auprès de la compagnie d'assurance si le sinistre est déclaré et couvert. A défaut, ces frais seront supportés par l'ACP.
  
- 2) Il convient de déclarer le sinistre par écrit ou par mail au syndic en communiquant les informations suivantes :
  - date sinistre : date constatation des dommages,
  - type sinistre : dégâts des eaux, bris vitre, dégradations immobilières etc...
  - photos des dommages,
  - si dégradation immobilière (porte d'appartement, de cave ou de garage, châssis fenêtre etc.) faire procéder à un constat de police et communiquer obligatoirement le numéro du PV si possible une copie du procès-verbal.
  - cause du sinistre : il sera vérifié si ce risque est couvert,
  - devis de remise en état.

Si du contenu est touché (mobilier, tenture, tapis, tableaux etc) l'occupant doit le déclarer à son propre courtier pour intervention de son assurance personnelle.

Les éléments réunis par le syndic sont envoyés au courtier pour suivi auprès de l'assurance de l'ACP, celle-ci fixera l'expertise. L'expert vérifiera sur place si les montants des devis correspondent à la réalité. Un procès-verbal d'expertise à l'amiable sera établi et signé par l'expert, le copropriétaire concerné et le syndic.

Une quittance est ensuite envoyée par la compagnie au syndic via le courtier. L'indemnité est versée sur le compte de la copropriété. Le syndic se charge du transfert vers le(s) copropriétaire(s) concerné(s). Ultérieurement une copie des factures sera envoyée au syndic pour la récupération de la tva.

Lorsqu'il y a un tiers responsable (occupant - corps de métier...) avec recours, la procédure est plus longue et plus complexe. Par exemple : tuyauterie apparente, débordement, sterfput bouché, manque d'entretien, malfaçon etc. Il sera fait alors appel à la police Responsabilité Civile familiale ou professionnelle de la partie responsable.

**3) Franchise contractuelle :**

A charge de l'ACP si issu d'une partie commune. A charge privative si issu d'une partie privative.

**Franchise spéciale :**

Si le nombre de sinistres augmente, la franchise contractuelle pourrait être majorée d'une franchise spéciale. Dans ce cas, le même raisonnement serait d'application. Néanmoins, la différence entre la franchise légale et la franchise spéciale sera prise en charge par la copropriété. Un copropriétaire ne peut en effet être pénalisé par une mauvaise sinistralité de la copropriété.