

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

PRINCIPES GENERAUX - référence : l'Acte de Base de l'immeuble

L'immeuble est à destination résidentielle, à l'exception des trois bureaux au rez-de-chaussée.

L'article 59, modifié par l'A.G. du 27.3.73, P.V. n° 6, précise que ne sont admis ni **profession libérale**, ni **bureau commercial**. Cette restriction s'entendant au sens large et ne visant pas à interdire une quelconque **activité secondaire ou accessoire** qu'un occupant d'appartement pourrait exercer.

Les appartements seront habités **bourgeoisement et honnêtement** et leurs occupants en jouiront suivant la notion juridique de **bon père de famille**.

Les propriétaires veilleront à ce que, à aucun moment, la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

BRUITS : REGLES GENERALES - Conseils pour en atténuer la portée

T.V. - Chaines hi-fi - transistors - pianos et autres instruments de musique - téléphone ...

-en régler le volume sonore -en tout temps- de telle sorte que leur audition ne puisse être perceptible dans les appartements voisins, spécialement dans les chambres, entre 22 heures et 7 heures.

Baies vitrées

-éviter leur ouverture ou fermeture rapide et brutale. Si, pour la fermeture, il est nécessaire de claquer l'élément coulissant pour obtenir une bonne étanchéité, amener cet élément doucement jusqu'à 10 à 8 cm de sa fermeture et le pousser ensuite d'un coup sec.

-éviter de manoeuvrer ces portes, à l'arrière, le jour pendant les heures de la sieste et le soir, après 22 heures.

Garnitures : les fenêtres seront **obligatoirement** garnies de rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écrue, sur toute leur hauteur et largeur.

Sanitaires : Bains, douches, chasses de w.c.

-éviter leur utilisation entre 23 heures et 6 heures le matin (8 heures les dimanches et jours fériés).

-veiller à l'entretien régulier du réservoir de la chasse de w.c. : souvent la cause d'une consommation d'eau importante et coûteuse pour l'occupant, mais surtout d'écoulements continus très perturbants pour les occupants situés aux étages inférieurs.

-veiller aussi à l'entretien régulier des joints sur le pourtour supérieur de la baignoire ou du bac de douche; de même, sous la baignoire, veiller à l'étanchéité des tuyaux de décharge, ces deux points étant souvent à l'origine de sinistres "dégâts des eaux" dans l'appartement ou les appartements situés aux étages inférieurs.

Pour rappel, il est tenu compte d'une franchise de 10.000 francs par sinistre, franchise qui, dans ce cas, serait imputée au propriétaire ou locataire de l'appartement concerné.

Robinetterie : à faire vérifier et réparer surtout lorsque, prélevant de l'eau, des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations...

Vannes d'arrêt - compteurs : les vannes d'arrêt (chauffage et eau) et les compteurs d'eau (chaude et froide) se trouvent dans l'armoire de droite, sur le palier.

Les compteurs (gaz et électricité) et le coffret contenant les disjoncteurs (fusibles) se trouvent dans l'armoire de gauche.

Attention : de ne pas fermer les vannes et compteurs de l'appartement voisin !

Revêtement de sol

Le living et le hall de plusieurs appartements sont recouverts de dalles ou de parquet au lieu de tapis-plain. Ces revêtements étant plus sonores, les pas, courses (des enfants), déplacements de chaises ... sont plus perceptibles.

Les occupants qui sont concernés par ce problème y porteront leur attention et veilleront, dans toute la mesure du possible, à en atténuer les effets.

Grilles du chauffage

Les grilles sont souvent la cause de bruits forts désagréables pour les occupants des appartements situés au niveau inférieur.

Il est possible de les manipuler (soulever, ou enlever) sans que cela s'entende; il est néanmoins conseillé d'éviter leur manipulation le soir, après 22 heures, et pendant l'heure de la sieste.

-c'est aussi un endroit privilégié que recherchent souvent les jeunes enfants : veiller à ce qu'ils n'y courent pas dessus, ou ne les utilisent comme xylophone !

Travaux de rénovation

Les travaux importants comportant la démolition de murs de séparation, le déplacement ou le percement de portes, etc. doivent au préalable faire l'objet d'une description détaillée, avec plans, et être soumis pour approbation au Conseil de gérance, via le Gérant.

L'article 10 de l'Acte de Base, modifié par l'A.G. du 30 mars 1982, P.V. n° 15, donne plus de précisions au sujet de ces travaux.

Tous ces travaux quels qu'ils soient, générateurs de bruits : démolitions, forages, percussion, raclage de tapis-plain, papiers muraux... doivent être effectués en semaine, entre 7h.30 et 18 heures, avec interruption le midi, entre 12 et 14 heures. Ils ne peuvent se poursuivre les dimanches et jours fériés.

Les débris et détritrus : plâtre, briques, ciment, déchets de tapis,... ne peuvent être déposés dans les containers -ni jetés dans les gaines vide-ordures. Ils seront obligatoirement évacués par l'entreprise responsable des travaux. De même les appareils ménagers hors d'usage : lave-vaisselle, lessiveuses, frigos ...devront être emportés par le fournisseur du nouveau matériel installé... à moins qu'il ne soit fait appel, par l'occupant, à un enlèvement spécial auprès de "BRUXELLES PROPLETE", Téléphone n° 502.81.81.

Réceptions

Il peut arriver à chacun d'entre-nous d'organiser une réception et que celle-ci se prolonge tard dans la nuit. Rien que de très normal et il ne vient nullement à l'idée de l'interdire.

Le moins que ses organisateurs puissent faire cependant, est d'en informer leurs proches voisins .

Modérer aussi la puissance des émetteurs de son, surtout après 23 heures. Veiller encore à ce que la réception ne "déborde" pas vers les pièces arrière réservées aux chambres afin que le repos de ceux qui ne participent pas aux réjouissances ne soit troublé.

TERRASSES

Celles-ci, tant à l'avant qu'à l'arrière ou latéralement, doivent être maintenues dans un état de propreté permanent. Les meubles dits de jardin sont seuls autorisés.

Il est interdit :

- de remiser d'autres meubles : garde-manger, malles, caisses...
- d'y faire sécher du linge ou aérer des vêtements;
- d'utiliser un barbecue : fumées, odeurs, danger d'incendie...
- de jeter quoique ce soit au dehors : mégots de cigarettes, pain...

Les propriétaires et occupants doivent veiller à l'entretien régulier des châssis et cloisons de séparation entre appartements.

-ils signaleront au Gérant, le cas échéant, toute anomalie (attaques manifestes de rouille, venant de l'intérieur) qu'ils constateraient aux ferronneries des garde-corps.

Les cloisons de séparation doivent aisément être ouvertes en cas d'urgence (incendie), mais aussi lors de travaux aux choses communes. Elles doivent par conséquent rester bien dégagées.

Il est néanmoins permis d'y laisser grimper des plantes ou d'y fixer des grillages de protection contre le passage de chiens ou de chats, ces obstacles pouvant facilement être vaincus en cas d'ouverture nécessaire.

TERRASSES (Suite)

Concernant les travaux à effectuer aux choses communes, il est à noter qu'il s'agit d'une servitude prévue par l'article 36 de l'Acte de Base.

Les occupants doivent par conséquent **permettre, dans cette éventualité, le passage d'une terrasse à l'autre.**

Dalles : mal équilibrées, elles sont souvent bruyantes lorsqu'on y pose le pied. Afin d'y remédier il est conseillé d'y faire placer des morceaux de caoutchouc (chambre à air) ou de mousse aux endroits ad hoc.

- **veiller aussi, lors des nettoyages ou de l'arrosage des plantes, à ce que de l'eau ne soit pas projetée, ne déborde hors des terrasses, ou ne coule le long des tuyaux de descente : salissures aux ciels de terrasse et éclaboussements des vitres à l'étage en dessous.**

Les jardinières, si elles ne sont pas utilisées, devraient être recouvertes, sinon de dalles, d'un plancher afin d'éviter toute propagation de poussières terreuses par grand vent.

TENTES SOLAIRES

Leur placement est soumis à certaines conditions. Tous renseignements à ce sujet pourront vous être communiqués par le gérant.

-Firme généralement consultée : **Ets MAETENS, Rue de Wautier, 41 - 1020 Bxl**
Tél. 426.54.77

PALIERS SEMI-PRIVATIFS

Le palier donnant accès à l'ascenseur bien que "partie commune", est à usage privatif.

Son entretien (nettoyage du revêtement de sol) doit être assuré par l'occupant de l'appartement.

Ce palier **ne peut servir de débarras** : bacs à eau, bière ou autres objets. Il peut par contre être garni d'objets décoratifs : petits meubles, tableaux ou bibelots.

La porte de cuisine donnant sur ce palier ne peut en aucun cas rester ouverte dans l'intention d'évacuer les odeurs de cuisson. **Prière d'utiliser la hotte !**

Ce palier est à usage **exclusif** de l'occupant de l'appartement qu'il dessert. Il peut toutefois être emprunté par les occupants de l'appartement voisin **mais uniquement si leur ascenseur est hors service. Dans ce cas, ils veilleront à fermer les portes palières!**

Utiliser l'ascenseur du palier voisin pour gagner quelques secondes n'entre pas dans les cas de force majeure.

ASCENSEURS :

Les ascenseurs doivent être utilisés suivant les règles d'usage ...

ASCENSEURS (suite)

Il est notamment **interdit de sauter dans la cabine...** elle risque alors de s'immobiliser, presque toujours entre deux étages!, sans espoir de pouvoir repartir (sécurité "parachute") et oblige à un **appel de dépannage**.

-Le bouton "stop" **ne peut servir que dans les cas d'absolue nécessité**. S'il en est fait usage, il est nécessaire, après l'arrêt de la cabine, de le **ramener à soi**, dans sa position initiale, faute de quoi aucune manoeuvre n'est possible.

-En cas d'arrêt intempestif dû à l'action de la cellule photo-électrique, il est **indispensable de refaire la commande** afin de pouvoir repartir vers l'étage souhaité.

OUVRE-PORTE ELECTRIQUE :

Il est instamment demandé aux occupants de **s'assurer de l'identité du visiteur, avant d'actionner l'ouvre-porte : raison de sécurité**.

Pour ce même motif, si vous vous trouvez face à quelqu'un que vous ne connaissez pas et qui désire, après-vous, pénétrer dans le hall menant aux ascenseurs, **priez-le, si possible, de d'abord sonner chez la personne où il désire se rendre**.

VIDE-ORDURES

L'usage du vide-ordures sur le palier, devrait être évité au maximum : **problème d'hygiène**. Il est d'ailleurs fortement question d'en interdire **légalement l'usage : cfr. Article dans "Le Soir" du 16.1.92 - recyclage**.

Une très bonne résolution a été prise par de nombreux occupants : descendre chaque matin un sac renfermant les déchets de la veille et le déposer dans un des containers placés à cet effet côté 370 et côté 372.

Quoiqu'il en soit, il est **interdit de jeter par le vide-ordures, les bouteilles en verre, les boîtes de conserves, les cartons, journaux, papiers, les fleurs à longues tiges, langes de bébé ..**

Il est par ailleurs demandé de **ne pas descendre et déposer près des containers, sauf accord préalable du concierge, des objets encombrants tels qu'appareils ménagers hors d'usage, meubles, matelas...**

Comme dit plus avant, ils peuvent faire l'objet d'**enlèvements spéciaux**. La demande doit en être adressée par l'occupant lui-même, à **"BRUXELLES PROPLETE", Téléphone n° 502.81.81**.

ANIMAUX

Les animaux **criards, malodorants et dangereux** sont interdits.

Les chiens et les chats sont admis, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes de l'immeuble **qu'accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras**.

- Les chiens en particulier ne devront pas avoir la possibilité de **divaguer, accompagnés ou non, sur les surfaces gazonnées**.

ANIMAUX (suite)

- Les occupants qui possèdent un chat prendront toutes dispositions pour qu'il ne puisse passer d'une terrasse à l'autre et pénétrer dans un appartement voisin.

Le Conseil de gérance, à la majorité des voix, pourra retirer la tolérance concernant l'un ou l'autre de ces animaux, dont la présence serait cause d'inconvénients ou de troubles.

Pigeons

Les occupants doivent prendre toutes mesures afin de dissuader leur venue sur les terrasses :

-pas de nourriture, pas d'eau.

-un moyen qui peut donner certains résultats pour les dissuader : tendre deux fils au dessus de la rembarde supérieure de la balustrade, et entre cette rembarde et les parties vitrées ou celles avec barreaux; également au dessus et sur les côtés des cloisons de séparation entre appartements.
(Bobines de fil Perlou - 100 m. - 0,35 mm., au Brico GB).

les propriétaires qui n'occupent pas leur appartement en permanence doivent s'organiser pour un nettoyage régulier de leurs terrasses.

VEHICULES

Le stationnement des véhicules dans l'enceinte de la propriété - notamment sur l'esplanade - est strictement défendu.

Des contrôles de police ont régulièrement lieu et les contrevenants risquent donc d'être verbalisés.

L'accès sur l'esplanade est néanmoins autorisé pour embarquer ou débarquer des passagers ou charger et décharger des bagages ou marchandises. Tout véhicule abandonné par son conducteur l'est sous sa responsabilité.

Voitures d'enfants

Si elles doivent être remises dans les parties communes, elles le seront **obligatoirement** dans l'un des deux locaux au rez-de-chaussée prévus pour cet usage : au n° 370 et 372.

Vélos

Ils seront **obligatoirement** remisés dans le garage privé sinon, à l'endroit prévu au fond de l'aire des garages, (n° 372) côté gauche.

GARAGES

Les locaux privés sont à usage de garage pour **véhicules**. Ils ne peuvent être affectés à un usage commercial.

Les boxes ne peuvent être donnés en location qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires (Acte de Base, Article 73)

GARAGES (suite)

Ces derniers ne peuvent y introduire, en dehors du contenu du réservoir de leur véhicule, ni réserves d'essence, ni autres produits volatils ou gazeux. (Acte de Base, Article 74 point 4)

Les véhicules fonctionnant au gaz (LPG) sont interdits.

Chaque box privé est pourvu d'un volet. Ce dernier doit être abaissé en permanence et fermé à clef, QUE LE VEHICULE SOIT OU NON DANS LE GARAGE.

-il n'est pas permis d'abandonner un véhicule sur l'aire de manoeuvre.

-la sortie des garages s'effectue par la Rue au Bois; l'entrée, par l'Avenue des Grands Prix.

-les phares doivent être allumés et la circulation doit s'effectuer en respectant le sens giratoire marqué par les flèches au sol.

Les 2 portillons -entrée et sortie pour piétons- rue au Bois et Avenue des Grands Prix, sont fermés à clef, de l'intérieur, de 21 heures à 7 heures (sécurité - vol).

VENTE - LOCATION : APPARTEMENTS, GARAGES

Les appartements mis en vente ou en location peuvent être annoncés, à la demande du propriétaire et par les soins de la gérance, au tableau d'affichage (valve) se trouvant à l'entrée de la propriété.

Aucune affiche "à vendre" ou "à louer" ne peut être placardée sur les surfaces vitrées des appartements (Acte de Base, Article 75).

La mise en location d'un garage peut s'annoncer par une affiche apposée sur le volet du garage concerné.

Aucun avis ne sera mis au tableau d'affichage, les garages, ne pouvant, comme dit au chapitre précédent, être loués qu'à des occupants de l'Immeuble.

EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS

Il doit obligatoirement être fait appel à une firme spécialisée, qui doit faire usage d'un élévateur et ce, quel que soit l'étage de destination. La plupart des firmes de déménagement sont actuellement équipées pour atteindre au minimum le 13e étage.

-l'usage des ascenseurs est interdit, sauf par les déménageurs pour se rendre ou quitter l'appartement concerné. Il n'est permis, dans ce cas, de n'utiliser qu'un seul ascenseur sur les deux.

-emménagements et déménagements en semaine seulement, y compris le samedi, entre 7 et 18 heures. Donc Dimanches et jours fériés exclus.

-aucun emménagement ou déménagement ne peut commencer :
après 17 heures, du 1er avril au 30 septembre;
après 15 heures, du 1er octobre au 31 mars.

-ils doivent en tout état de cause être achevés et l'esplanade dégagée, pour 19 heures.

AMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS (suite)

Les emménagements et déménagements se font sous la seule responsabilité du propriétaire concerné, quitte à ce que ce dernier se retourne contre son locataire ou l'entreprise responsable.

-les déménageurs devront suivre les directives qui leur seront éventuellement données par le concierge ou par le gérant.

-il va de soi que le gérant devra être informé quelques jours à l'avance de la date à laquelle un emménagement ou un déménagement aura lieu.

ACTE DE BASE

L'Acte de Base de la Résidence EPSOM, intervenu le 22 mars 1966 devant Maître Guy MOURLON BERNAERT, Notaire à Bruxelles, servira de référence et fera foi pour toutes questions ou problèmes non évoqués ci-avant.

APPARTEMENTS DONNES EN LOCATION

Les propriétaires qui donnent leur appartement en location sont priés d'insérer une clause dans leur bail, soit lors de sa conclusion, soit lors de son renouvellement s'il s'agit d'un bail ancien. Cette clause fera référence à l'Acte de Base du 22 mars 1966 et au présent REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR; le locataire reconnaîtra qu'il a pu prendre connaissance de ces deux documents.

Un exemplaire de ce REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR est remis à chacun des propriétaires et locataires connus ce jour.

Réception : aux occupants - il leur a été demandé une signature sur la liste qui leur a été présentée;

aux propriétaires non occupants, le renvoi de l'accusé de réception joint.

Ainsi fait à Woluwe Saint-Pierre - Bruxelles, ce 1er juin 1992

RESIDENCE EPSOM

Le Gérant,

E. DUBY


Emile DUBY
Résidence EPSOM
Bureau Bois, 370, Bte 17
1150 BRUXELLES
Tél. 02 / 771.44.77

Le Président
du Conseil de Gérance,
P. OLMANST

