

RESIDENCE LAUSANNE

Boulevard Léopold III, 41/43

1030 – Bruxelles

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Préambule :

Vous avez acheté, donné ou pris en location un appartement de cet immeuble. A quelque titre que ce soit vous êtes tenu d'observer tous les actes et documents qui régissent les conditions de cohabitation, c'est-à-dire :

- A) Les statuts modifiés par un acte du 5 avril 2000 (répertoire n° 9768) passé devant Maître Van Beneden, notaire à Bruxelles.
 - B) L'acte de vente relatif au bien dont vous êtes propriétaire ou locataire.
 - C) Le règlement d'ordre intérieur qui fait l'objet du présent document.
- 1. - GENERALITES
 - 2. - PUBLICITE
 - 3. - PARTIES COMMUNES
 - 4. - ASCENSEURS
 - 5. - AIRES CARROSSABLES AUTOUR DE L'IMMEUBLE
 - 6. - EMMENAGEMENTS – DEMENAGEMENTS
 - 7. - VIDE-POUBELLE (GAINES D'IMMONDICES) & LOCAUX POUBELLES
 - 8. - FACADES ET TERRASSES
 - 9. - CHASSIS DE FENETRES ET TERRASSES
 - 10. - TENTES PARASOLEIL
 - 11. - TRANQUILLITE ET SECURITE DES OCCUPANTS
 - 12. - GARAGES
 - 13. - CAVES ET RESERVES
 - 14. - RESPECT DES CORPS DE METIER
 - 15. - CAMERAS
 - 16. - TRAVAUX PRIVATIFS
 - 17. – SANCTION EN CAS DE NON-RESPECT DES MESURES DU R.O.I.

Avril 2019

1. - GENERALITES

- 1.1. Le règlement d'ordre intérieur est d'application intégrale et obligatoire pour tous les propriétaires et occupants de l'immeuble, ainsi que pour toute personne qui à un titre quelconque pourrait s'y rendre ou s'y trouver
 - 1.1.1. Lors de la vente d'un appartement, celui-ci ne pourra être occupé par le nouveau propriétaire ou par un locataire de celui-ci tant que l'acte de vente n'aura pas été signifié par écrit au Syndic, la signature du compromis de vente ne suffisant pas à établir la propriété effective.
 - 1.1.2. Les propriétaires qui donnent leur bien en location sont tenus d'aviser le Syndic, le Conseil de Copropriété, ou, à défaut, le concierge de l'immeuble du nom exact du locataire avant que celui-ci ne puisse prendre possession des lieux.
- 1.2. Les baux consentis par les propriétaires doivent contenir l'engagement des locataires d'observer le règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire leur sera remis tandis qu'ils signeront un reçu dans lequel ils déclarent en avoir pris connaissance.
- 1.3. Les propriétaires, locataires et personnes à leur service doivent veiller à ce que l'immeuble soit occupé bourgeoisement et honnêtement pour en jouir « en bon père de famille ».

2. - PUBLICITE

- 2.1. Les plaques nominatives aux sonnettes et boîtes aux lettres sont d'un modèle standard et sont fournies au prix coûtant par le Syndic.
- 2.2. Il est interdit de faire apparaître de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ni panneau à caractère professionnel ou commercial ne peut être placé aux fenêtres ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, passages, cabines d'ascenseurs et parties communes en général.
- 2.3. Seule est autorisée l'apposition aux fenêtres d'affiches annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble même.
- 2.4. Une valve placée à front de rue permet l'affichage des renseignements relatifs aux appartements à vendre ou à louer. L'affichage s'effectue par le concierge (ou à défaut par un membre du Conseil de Copropriété) à qui les avis doivent être remis.
- 2.5. Les affiches annonçant les ventes publiques et les actes d'autorité judiciaire sont à placer sur un panneau provisoire à installer à côté de la valve d'affichage et ceci uniquement pendant la durée réglementaire précédant la date d'exécution.

3. - PARTIES COMMUNES

- 3.1. Aucun objet ne peut être déposé ou accroché dans les parties communes de l'immeuble.
- 3.2. Aucune des parties communes ne peut donner lieu à une utilisation abusive. Elles doivent être maintenues libres en tout temps.
- 3.3. Aucun de travail de ménage tel que le battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, etc... ne peut être effectué dans les parties communes.
- 3.4. Aucun objet ne peut être pendu ou jeté dans les aéras desservant notamment les salles de bain et les WC.

3.4.1. L'accès à ses aeras depuis l'intérieur des appartements doit être possible en tout temps pour atteindre les robinets d'eau froide et d'eau chaude desservant chaque appartement.

3.4.2. *En cas de modification des dimensions des aeras, ne permettant plus l'accès aux corps de métier tels que plombier, ... le propriétaire sera obligé de payer les frais liés à la démolition de ses travaux et à la mise en place de nouveaux portillons.*

3.4.3. *Les propriétaires sont tenus de garantir l'accès via leur appartement aux parties communes du bâtiment afin de permettre d'y effectuer des réparations.*

3.5. Aucune modification ne peut être apportée par les propriétaires ou les locataires aux installations communes de l'immeuble qui traversent l'appartement ou qui sont à leur portée dans celui qu'ils occupent.

4. - ASCENSEURS

4.1. L'usage des ascenseurs est interdit pour les emménagements, les déménagements ou le transport d'objets lourds et volumineux ou susceptibles par leur nature de détériorer les cabines d'ascenseurs ou leurs accès ou en général, de mettre en danger leur fonctionnement.

4.2. Les enfants âgés de moins de 14 ans ne peuvent pas utiliser les ascenseurs s'ils ne sont pas accompagnés par un adulte.

4.3. L'usage des ascenseurs est interdit en cas d'incendie.

4.4. *En cas d'usage inapproprié ou inadéquat, le propriétaire ou le locataire concerné payera la facture de l'ascensoriste, nécessitée par des dégradations ou réparations.*

5. - AIRES CARROSSABLES AUTOUR DE L'IMMEUBLE

5.1. *L'esplanade n'est pas une aire de parking ou de stationnement. Après avoir embarqué ou débarqué des passagers ou chargé ou déchargé des marchandises, l'occupant ou le visiteur déplace immédiatement son véhicule.*

5.2. Toutes les voies carrossables autour de l'immeuble doivent à tout moment (24h/24) permettre le passage des véhicules de secours.

5.3. Lors de livraisons, les dégâts causés au jardin ou à l'environnement seront à charge de la firme responsable ou, à défaut, à charge du *propriétaire ou du locataire*.

6. - EMMENAGEMENTS – DEMENAGEMENTS

6.1. Tout emménagement ou déménagement doit être annoncé au concierge au moins 8 jours à l'avance (*ou à défaut, à un membre du Conseil de Copropriété*)

6.2. Aucun emménagement ni déménagement ne peut avoir lieu un dimanche ou un jour férié ou encore après 18h en semaine. (*Suppression de la limite après 13h le samedi*)

6.3. Les camions peuvent avoir accès aux aires carrossables, mais toutes les précautions doivent être prises pour éviter tout dégât au jardin ou à l'environnement immédiat. Les dégâts causés au jardin ou à l'environnement seront à charge de la firme responsable ou, à défaut, à charge du *propriétaire ou du locataire*.

6.4. Les mobiliers et tous autres objets ou colis à transporter (*notamment frigos, armoires, machines, matelas et déchets de chantier*) doivent être manœuvrés exclusivement au

moyen d'un élévateur extérieur, sauf les machines à laver standard 60/60 et les frigos dont la hauteur ne dépasse pas 1m80

6.5. L'usage des ascenseurs étant dans ces cas interdit, le propriétaire ou le locataire payera la facture de l'ascensoriste, nécessitée par des dégradations ou des réparations.

6.6. Pour chaque emménagement ou déménagement, une indemnité est due à la copropriété. Le montant de cette indemnité est fixé par l'Assemblée générale des Copropriétaires ; ce montant s'élève à 50 euros.

7. - VIDE- POUBELLE ET LOCAUX POUBELLES

Suppression des articles 7.1 à 7.5 du précédent R.O.I.

7.1. Il est interdit d'ouvrir les vides-poubelles, de les utiliser ou de les supprimer, sauf pour y tirer des fils électriques et prises de terre.

7.2. Le Lausanne dispose de locaux poubelles dans les caves du 41 et du 43 ainsi qu'un local poubelle extérieur (en front de rue, le long du boulevard). Celui-ci est destiné en priorité aux personnes âgées et/ou moins valides.
Les autres occupants se dirigeront dès lors en priorité vers les locaux situés dans les caves.

7.3. Les occupants respecteront le tri des poubelles tel qu'imposé par Bruxelles Propreté :

7.3.1. Poubelles ménagères (poubelles grises),

7.3.2. Plastiques, PMC, conserves et aluminium (poubelles bleues) et

7.3.3. Cartons et papier (poubelles jaunes).

7.4. Quand les poubelles des différents locaux sont remplies, les occupants peuvent utiliser les poubelles situées dans les garages, en respectant le tri dont question au point 7.3.

7.5. Chaque occupant est tenu de respecter les consignes générales, à savoir :

7.5.1. Ne pas déposer d'encombrants

7.5.2. Ne pas déposer des déchets de chantier

7.5.3. Ne pas déposer des bouteilles ou tout autre objet en verre ou en porcelaine

7.5.4. Ne pas déposer des ordures ménagères en-dehors des poubelles grises, pour éviter la présence des rats

7.5.5. De découper les cartons à dimension de la poubelle jaune

7.2. Les contrevenants pourront être sanctionnés par Bruxelles Propreté, qui pourra avoir accès aux caméras.

8. - FACADES ET TERRASSES

Il est interdit :

8.1. De secouer des tapis, nappes, brosses, sac d'aspirateur, etc... par-dessus les balustrades des terrasses ou à l'extérieur des fenêtres ou d'en jeter des objets quelconques (par exemple, du pain ou des mégots)

8.2. D'entreposer sur les terrasses des balais, escabeaux, échelles, seaux ou tous autres ustensiles de ménage,

8.3. D'entreposer des meubles ou objets volumineux pouvant déparer l'aspect extérieur ou qui dépassent la hauteur des balustrades, à l'exception toutefois de chaises, fauteuil et tables de terrasses (ou de jardin)

8.4. De garnir les fenêtres et les terrasses de plantes ou autres objets qui, par leur chute, pourraient causer *un danger de chute pour autrui*, des désagréments à autrui, des dégâts en général ou *qui bloquent l'accès à la séparation entre terrasses, accès nécessaire en cas d'incendie*

8.5. De pendre ou d'exposer du linge sur les terrasses, hors des fenêtres ou sur les balustrades

8.6. De pendre ou d'accrocher tout objet aux châssis vitrés formant la séparation entre les terrasses

8.7. De placer de la nourriture pour les oiseaux sur les terrasses, sur les seuils de fenêtres ou sur les pelouses

9. - CHASSIS DE FENETRES ET TERRASSES

9.1. Le côté extérieur des châssis de fenêtres ainsi que les plafonds et balustrades des terrasses sont intégralement soumis aux règles de la copropriété, c'est – à- dire que leur peinture fait l'objet d'un travail d'ensemble selon les décisions de l'Assemblée Générale

9.2. Tout propriétaire désireux de faire remplacer des châssis de fenêtres en bois par d'autres en PVC (à l'exclusion de toute autre matière) doit adresser au préalable une demande écrite au Syndic et *au Conseil de Copropriété*, accompagnée d'un plan et contenant l'engagement de respecter la couleur et la forme des châssis d'origine. Le travail ne peut être réalisé qu'après réception de l'accord écrit du Syndic et tenant compte des conditions imposées. Tous frais pour dégâts éventuels aux parties communes sont récupérés à charge du *propriétaire*.

9.3. Un locataire qui voudrait faire exécuter le travail décrit sous 9.2 doit au préalable obtenir l'accord écrit de son propriétaire, celui-ci demeurant seul responsable vis-à-vis de *la copropriété, en ce compris du respect de la procédure sous 9.2.*

10. - TENTE PARASOLEIL

10.1. Tout propriétaire désireux de faire placer une tente parasoleil doit adresser au préalable une demande écrite au Syndic et *au Conseil de Copropriété*. Le placement ne peut être réalisé qu'après réception de l'accord écrit du Syndic et tenant compte des conditions imposées.

10.2. Par souci d'harmonie, les tentes mécaniques sont du modèle à bras articulés avec fixation au mur de façades ou suspension au plafond. Seule la couleur orange est autorisée.

10.3. Tous frais pour dégâts éventuels aux parties communes sont à la charge du *propriétaire ou du locataire.*

10.4. Un locataire qui voudrait faire placer une tente parasoleil est tenu de fournir l'accord écrit de son propriétaire, celui-ci étant seul responsable vis-à-vis de la copropriété.

10.5. La pose de toile tendue le long du garde-corps est interdite. (*Suppression de la phrase suivante qui constitue un double emploi*)

11. - TRANQUILLITE ET SECURITE DES OCCUPANTS

- 11.1. Les habitants de l'immeuble, les personnes à leur service et les visiteurs doivent veiller à ne troubler, à aucun moment, la tranquillité et la sécurité des autres occupants.
- 11.2. L'usage des circuits d'eau à grand débit est à éviter entre 22h et 6h du matin (bains, douches, machines à laver, etc...)
- 11.3. Les appartements doivent être occupés décemment ;
- 11.4. *Il est interdit de proposer son appartement à la location de type court (tel Airbnb, échange d'appartement, etc...), à cause des nuisances que cela peut provoquer (bruits, sécurité, perte de clés), sauf demande écrite préalable au Syndic et au Conseil de Copropriété et moyennant accord écrit reçu.*
- 11.5. Ne sont autorisés dans l'immeuble que les animaux de compagnie suivants : chien – chat – oiseaux en cage, à l'exception des perroquets. Les maîtres de ces animaux doivent veiller à ce qu'ils ne créent aucune nuisance pour les autres occupants, soit par leurs déplacements, soit par leurs cris ou aboiements ou autres manifestations physiques. En dehors des appartements, les chiens doivent être tenus en laisse, y compris sur les accès carrossables et les pelouses entourant l'immeuble, faisant partie de la copropriété.
- 11.6. Il est interdit à quiconque de posséder en fûts ou autres récipients quelconques, plus de 3 litres de produits inflammables, dans les appartements, les caves, les garages ou les réserves.
- 11.7. L'entreposage et l'usage de bonbonnes de gaz de quelque capacité que ce soit sont interdits dans tout l'immeuble, sauf pendant la durée nécessaire à effectuer des aménagements ou des réparations par un corps de métier expérimenté.
- 11.8. Afin de faciliter les interventions en cas d'incidents se produisant en l'absence de l'occupant et afin de limiter les dégâts, il est fortement conseillé de déposer une clé de l'appartement – sous enveloppe scellée – chez le concierge ou chez une connaissance dans l'immeuble ou auprès d'un membre de la famille (dans ces 2 cas, l'information est communiquée au Syndic et au Conseil de Copropriété)

12. - GARAGES

- 12.1. Seules les personnes résidant régulièrement dans l'immeuble, ainsi que les personnes qui les accompagnent, ont accès libre à la partie commune du garage. Accessoirement il en est de même pour les corps de métier qui sont annoncés auprès du concierge (ou à défaut du Conseil de Copropriété) et qui sont accompagnés ou autorisés par lui de s'y trouver et éventuellement d'y faire stationner un véhicule, sans que celui-ci puisse gêner l'accès aux garages privés.
- 12.2. Le garage peut être ouvert en tout temps grâce à une commande intérieure (tirette). Seules les personnes disposant d'une clé de sûreté spéciale peuvent ouvrir le garage de l'extérieur. Une clé peut être obtenue en s'adressant au concierge (ou à défaut, à un membre du Conseil de Copropriété), moyennant paiement. Le concierge (ou à défaut, à un membre du Conseil de Copropriété), tient à jour la liste des personnes qui disposent d'une clé.
- 12.3. Le stationnement des véhicules est strictement interdit dans la partie commune du garage, à l'exception du temps nécessaire au lavage ou autres petites opérations de

courte durée (néanmoins, il n'est pas permis de faire une vidange d'huile dans le garage) ou encore dans les conditions définies sous le 12.1.

- 12.4. Les garages privés ne peuvent pas être affectés à un usage commercial ou professionnel. Ils ne peuvent contenir aucun récipient contenant plus de 3 litres de produit inflammable, à l'exception du carburant contenu dans le réservoir du véhicule. Ils ne peuvent pas contenir des denrées périssables, sauf si elles sont conservées dans des armoires métalliques fermées.
- 12.5. Certains garages privés contiennent des vannes d'isolement d'eau chaude ou de chauffage. Les occupants de ces garages sont tenus de permettre l'accès à ces équipements communs, aux personnes (concierge ou corps de métier) qui auraient à y intervenir. Ils ont l'obligation de déposer une clé chez le concierge (ou un membre du CC)
- 12.6. Les occupants des garages ainsi que les personnes autorisées à accéder aux parties communes doivent veiller à ne pas encombrer, ni salir les lieux.
- 12.7. Les jeux d'enfants sont interdits dans toute l'étendue du garage ainsi que sur la rampe d'accès.
- 12.8. Un local à vélo réservé uniquement à cet effet (exclusion des véhicules à moteur) n'est accessible qu'aux personnes disposant d'une clé spéciale (moyennant paiement d'une caution) qui peut être obtenue auprès du concierge ou d'un membre du CC. Celui-ci tient la liste des personnes disposant d'une clé. Un règlement spécifique est remis aux personnes y déposant leur vélo.

13. - CAVES ET RESERVES

- 13.1. Les occupants des caves et des réserves doivent veiller à les maintenir en bon état, en parfait état de propreté et n'y entreposer que des objets, denrées ou matières non périssables, ne dégageant aucune odeur, ni y contenir des produits inflammables, et ne pouvant créer aucune nuisance pour les locaux voisins ou pour la communauté en général.

14. - RESPECT DES CORPS DE METIER

- 14.1. Les occupants liront avec attention les avis placardés annonçant des travaux, ils respecteront les consignes qui y sont mentionnés.
- 14.2. Toute attitude non-respectueuse envers des ouvriers travaillant dans les aeras des décharges fécales et des eaux usées sera sanctionnée par une amende de 200 euros.

15. - CAMERAS

- 15.1. Les caméras installées dans les parties communes ont fait l'objet d'un vote et d'un accord en A.G. des copropriétaires
- 15.2. Le visionnage se fait sous la responsabilité du syndic., qui peut – en cas d'urgence- déléguer le visionnage à un membre du CC.
- 15.3. Un registre des visionnages est complété par le syndic ou le membre du CC

16. - TRAVAUX PRIVATIFS

16.1 Chaque propriétaire est tenu d'entretenir les canalisations intérieures de son appartement, qu'elles soient ou non encastées (cfr l'acte de base) – afin d'éviter les sinistres 'dégâts des eaux'

16.2 Chaque propriétaire est tenu d'entretenir l'état de ses radiateurs et d'y placer des vannes d'arrêt, notamment pour une intervention facile et rapide, en cas de fuite. Toute vidange de colonne causée par un sinistre sera facturée à concurrence de 500 euros au propriétaire de l'appartement.

16.3 Chaque copropriétaire est tenu de se mettre aux normes de sécurité en matière d'électricité (prise de terre, différentiel, ...)

16.4 Les travaux privatifs effectués dans les appartements par les propriétaires doivent respecter les horaires suivants : en semaine de 7h30' à 17h - le samedi de 9h à 17h ; aucun travail n'est permis le dimanche.

17. .- SANCTION EN CAS DE NON-RESPECT DES DISPOSITIONS DU R.O.I.

Toute facture générée par un comportement inadéquat sera imputée en privatif à la personne responsable

Par exemple : enlèvement de matériel disposé sur une terrasse, réparation d'un volet au rez-de-chaussée,