

RESIDENCE LAUSANNE  
Boulevard Léopold III 41/43  
1030 Bruxelles

## **Règlement d'ordre intérieur**

### **Préambule :**

Vous avez acheté, donné ou pris en location un appartement dans 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.

Résidence LAUSANNE  
Boulevard Léopold III 41/43  
1030 BRUXELLES

## **Règlement d'ordre intérieur**

### **1. - Généralités**

- 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 Gérance* et le Président, 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 une décharge selon laquelle ils déclarent en avoir pris connaissance.
- 1.3. Les propriétaires, locataires et gens à leur service doivent veiller à ce que l'immeuble soit occupé bourgeoisement et honnêtement pour en jouir « en bon père de famille ».

### **2. – Publicité**

- 2.1. Les plaques nominatives aux sonneries, boîtes aux lettres et dans les ascenseurs sont d'un modèle standard et 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 dans le jardin et à front de vue permet l'affichage des renseignements relatifs aux appartements qui sont à vendre ou à louer. L'affichage s'effectue par le concierge à qui les avis doivent être remis.
- 2.5. Les affiches et avis annonçant les ventes publiques ou 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 travail de ménage tel que 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 bains et WC. L'accès à ces aéras depuis l'intérieur des appartements doit être possible en tout temps pour atteindre les robinets d'eau chaude et d'eau froide desservant chaque appartement.
- 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.
- 3.6. Il est interdit aux enfants de se livrer à des jeux dans les parties communes telles que les halls d'entrée, couloirs, caves, garages et rampe d'accès, ainsi que sur les aires carrossables extérieures et pelouses faisant partie de la copropriété.  
*De même, il est interdit d'y promener des animaux.*

#### **4. - Ascenseurs**

- 4.1. L'usage des ascenseurs est interdit pour les emménagements, les déménagements ou le transport d'objets lourds ou volumineux ou susceptibles par leur nature de détériorer les cabines ou leurs accès, ou en général de mettre en danger leur fonctionnement.
- 4.2. Les enfants âgés de moins de 14 ans ne peuvent utiliser les ascenseurs s'ils ne sont pas accompagnés d'un adulte.
- 4.3. L'usage des ascenseurs est interdit en cas d'incendie.

#### **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, il faut déplacer 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 (respecter la signalisation en place).*
- 5.3. *Lors de livraisons, les dégâts causés au jardin ou à l'environnement seront à charge de la firme ou, à défaut, à charge du demandeur.*

#### **6. - Emménagements – Déménagements**

- 6.1. Tout emménagement ou déménagement doit être annoncé au concierge au moins 8 jours à l'avance.
- 6.2. Aucun emménagement ni déménagement ne peut avoir lieu un dimanche ou un jour férié, ou encore après 18 heures en semaine, ou après 13 heures 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 seront à charge de la firme de déménagement ou, à défaut, à charge du demandeur.*
- 6.4. Les mobiliers et tous autres objets ou colis à transporter doivent être manipulés *exclusivement* avec l'aide d'un élévateur mécanique. *L'usage des ascenseurs est interdit.*
- 6.5. Pour chaque emménagement ou déménagement une indemnité est due à la co-propriété. Le montant de cette indemnité est fixé par l'Assemblée générale des copropriétaires. (1500 FB). (ou en Euro = 37,18).

## 7. - Vide-poubelle (gainés d'immondices)

- 7.1. L'usage du vide-poubelle implique pour tous l'observation des règles essentielles suivantes :
- emballer les détritiques dans un papier ou de préférence dans un sac en plastique bien fermé.  
Faire de préférence des petits paquets.
  - ne pas y jeter des objets volumineux (cartons, fleurs fanées, etc.) susceptibles de boucher les gaines.
  - ne pas y verser de liquides quels qu'ils soient.
  - ne pas y jeter d'objets durs en verre ou autres (bouteilles, bocaux, etc.) qui causent des dégâts aux gaines et peuvent blesser le concierge lors de l'évacuation des déchets.
  - ne pas y jeter des objets qui peuvent souiller les gaines ou y répandre des odeurs désagréables (langes d'enfants, serviettes périodiques, etc.).
  - ne pas y jeter des mégots de cigares ou de cigarettes, ou tous autres objets ou matières pouvant provoquer un incendie.
- 7.2. En cas d'obstruction ou de dégâts à une gaine d'immondices les frais de débouchage ou de réparation seront portés à la charge de celui qui en aura été la cause.
- 7.3. En cas d'obstruction d'une gaine d'immondices les occupants des appartements concernés devront donner libre accès à la gaine pour le personnel chargé des opérations de débouchage.
- 7.4. Tous objets ou matières autres que ceux qui peuvent être admis dans le vide-poubelle doivent être déposés de préférence sous bon emballage dans l'un des locaux de poubelles aux sous-sols portant l'inscription « DECHETS » ou *directement au garage dans les containers adéquats*.
- 7.5. Pour l'évacuation d'objets volumineux il convient de *s'adresser au concierge qui communiquera toute information utile (tel et adresse des services compétents)*.

## 8. - Façades et terrasses : il est interdit

- 8.1. de secouer des tapis, nappes, brosses, etc. par dessus les balustrades des terrasses ou à l'extérieur des fenêtres ou d'en jeter des objets quelconques.
- 8.2. *d'entreposer* sur les terrasses des balais, escabeaux, échelles, seaux ou tous autres ustensiles de ménage, ou d'y entreposer des meubles ou objets volumineux pouvant déparer l'aspect extérieur ou qui dépassent la hauteur de la balustrade, à l'exception toutefois de chaises, fauteuils et tables de terrasse ou de jardin.
- 8.3. de garnir les fenêtres et terrasses de plantes ou autres objets qui par leur chute pourraient causer des désagréments à autrui ou des dégâts en général.
- 8.4. de pendre ou d'exposer du linge sur les terrasses ou hors des fenêtres ou sur les balustrades.
- 8.5. de pendre ou d'accrocher tout objet aux châssis vitrés formant les séparations entre terrasses.
- 8.6. de placer de la nourriture pour les oiseaux sur les terrasses ou seuils de fenêtres *ou sur les pelouses*.

## 9. - Châssis de fenêtres 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 plastique (à l'exclusion de toute autre matière)* doit adresser au préalable une demande écrite *au Syndic* et au Président du *Conseil de Gérance* 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 en tenant compte des conditions imposées. Tous frais pour dégâts éventuels aux parties communes sont récupérés à charge du demandeur.
- 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 communauté.

## **10. - Tentes parasoleil**

- 10.1. Tout propriétaire désireux de faire placer une tente parasoleil doit adresser au préalable une demande écrite *au Syndic* et au Président du *Conseil de Gérance*.  
Le placement ne peut être réalisé qu'après réception de l'accord écrit du Syndic et en 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 façade 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 demandeur
- 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. Il est aussi interdit de faire sécher du linge sur les balcons.*

## **11. - Tranquillité et sécurité des occupants**

- 11.1. Les habitants de l'immeuble, les personnes à leur service et les visiteurs doivent veiller à ce qu'à aucun moment la tranquillité et la sécurité des autres occupants ne soient troublées.
- 11.2. L'usage de circuits d'eau à grand débit est à éviter entre 22 heures et 6 heures du matin (bains, douches, etc.).
- 11.3. Les appartements doivent être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent servir de maison de passe ou d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie et mœurs.
- 11.4. Il ne peut être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion 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 ou leurs cris, aboiements ou leurs autres manifestations physiques. En dehors des appartements les chiens doivent être tenus en laisse, y compris sur les accès carrossables et pelouses entourant l'immeuble et faisant partie de la copropriété.
- 11.5. Il est interdit à quiconque de posséder en fûts ou récipients quelconques plus de 3 litres de produits inflammables, y compris dans les caves et garages.

- 11.6. 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 et réparations par un corps de métier expérimenté.
- 11.7. Afin de faciliter les interventions en cas d'incidents se produisant en l'absence de l'occupant, et par la même limiter les dégâts, il est fortement conseillé de déposer une clé de l'appartement, sous enveloppe scellée, chez le concierge.

## 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 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. Il peut être ouvert en tout temps grâce à une commande intérieure (tirette). Par contre seules les personnes disposant d'une clé de sûreté spéciale peuvent l'ouvrir de l'extérieur. Une clé peut être obtenue en s'adressant au concierge moyennant paiement. Le concierge tient à jour la liste des personnes qui disposent d'une clé.
- 12.3. *Le stationnement de 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, ou encore dans les conditions définies sous 12.1.*
- 12.4. Les garages privés ne peuvent être affectés à un usage professionnel ou commercial. Ils ne peuvent contenir aucun récipient contenant plus de 3 litres de liquide inflammable, à l'exception du carburant contenu dans le réservoir du véhicule.
- 12.5. Certains garages privés contiennent des vannes d'isolement de circuits d'eau chaude ou de chauffage. Les occupants de ces lieux sont tenus de permettre l'accès, à ces équipements communs aux personnes (concierge ou corps de métier, etc.) qui auraient à y intervenir. Il est obligatoire de déposer une clé chez le concierge.
- 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. Une remise à vélos et voitures d'enfants est réservée uniquement à cet effet (véhicules à moteurs exclus). Elle n'est accessible qu'aux personnes disposant de la clé spéciale qui peut être obtenue chez le concierge. Celui-ci tient à jour la liste des personnes disposant d'une clé.

## 13. - Caves et réserves

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

