

IMMEUBLE A WOLUWE-SAINT-LAMBERT

avenue de Juillet, 90.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR OBLIGATOIRE POUR TOUS LES OCCUPANTS.

Maj 2022 12 06

Préambule - Engagement contractuel (maj 2016.04)

Le présent règlement d'ordre intérieur auquel renvoie le contrat de bail fait intégralement partie dudit contrat de bail et a donc valeur de contrat conclu avec et entre chaque preneur d'une location d'un appartement de l'immeuble sis à 1200 Bruxelles, avenue de Juillet 90.

Le présent règlement sera donc signé par l'une et l'autre partie au contrat.

L'inexécution ou la mauvaise exécution d'une des clauses du règlement d'ordre intérieur peut, en conséquence, entraîner résiliation du contrat.

Il peut être modifié en fonction des circonstances propres du moment. Les modifications seront d'application de plein droit dès la communication par mail ou par courrier simple, au locataire, de la version mise à jour du règlement.

I. GENERALITES. (maj 2022 12).

Le présent règlement d'intérieur, établi conformément à l'article 577-4 § 2 du Code civil, vise à assurer une vie paisible et des rapports de bon voisinage entre les occupants des différents appartements. Il vise également à assurer la gestion de parties communes à tous les occupants comme c'est le cas dans toute copropriété (entre autres conclusion et gestion des contrats avec les fournisseurs, paiement des factures communes, établissement des comptes de charges communes).

Les prescriptions du règlement d'ordre intérieur s'imposent à tous les occupants à tous titres généralement quelconques de cet immeuble.

Dès lors, les copropriétaires qui concèdent l'usage de leur lot privatif ont l'obligation de communiquer les dispositions de ce règlement aux occupants et de leur faire signer un exemplaire.

Par le vocable « syndic » il y a lieu d'entendre toute personne physique ou morale à qui est confiée l'administration des parties communes ou, en cas de vacance ou de carence, le(s) propriétaire(s), ce pour assurer la continuation des services. Il est repris sous l'abréviation « ADPC » (administrateur des parties communes).

II. MODE D'OCCUPATION.

Tous les copropriétaires, leurs locataires, hôtes et domestiques, et autres occupants de l'immeuble, devront occuper les lieux et en jouir suivant la notion juridique du "*bon père de famille*".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité et le standing de l'immeuble ne soient en aucun cas troublés par leur fait, celui des personnes à leur service et dont ils répondent, de leurs locataires et des visiteurs, ce particulièrement entre 21 heures et 7 heures.

Les copropriétaires et les occupants de l'immeuble ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; les instruments de musique ne sont que tolérés et pourront être défendus s'ils sont source de nuisance sonore.

L'emploi de radios et de télévisions est autorisé, mais les occupants qui en font usage, sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment, du jour ou de la nuit.

L'utilisation de ces appareils, ainsi que de transistors et tourne-disques, est formellement interdite sur les terrasses et balcons, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou autres locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers. En tout état de cause, ces moteurs devront être déparasités.

III. ANIMAUX. (maj 2022 12).

Les animaux, tels que chiens, chats, oiseaux, ne sont pas tolérés dans l'immeuble.

Cette disposition est justifiée par mesure d'hygiène et pour des motifs médicaux d'allergie aux poils et plumes d'animaux.

Si une autorisation avait été accordée à un occupant de posséder un animal, il doit être compris qu'il s'agit d'une simple tolérance qui peut être révoquée à tout moment sans que la décision de révocation ne doive être justifiée de quelque manière que ce soit. Si le propriétaire d'un animal ne se conformait pas au règlement intérieur, l'animal serait enlevé d'office par une société protectrice des animaux.

IV. ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE.

Afin de respecter l'aspect extérieur de l'immeuble, les occupants s'interdisent d'exposer des vêtements, du linge, des draps, des couvertures, etc... devant les fenêtres ou sur les balcons.

Ils ne pourront y mettre ni enseigne, ni réclame, ni antennes paraboliques, ni affiches. Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau ou autres objets quelconques qui puissent rejaillir sur les étages inférieurs ou sur la voie publique.

Les occupants veilleront à l'entretien des vitres, et feront remplacer sans retard les carreaux fêlés ou cassés.

En cas de carence, le nécessaire sera fait par l'ADPC aux frais de l'occupant.

L'assemblée générale peut décider du type de rideaux, persiennes, volets, tentures, stores, marquises, qui seront mis aux fenêtres, et qui peuvent être vus de l'extérieur.

Les occupants prendront donc leurs renseignements auprès de l'ADPC pour connaître les types qui sont agréées par l'assemblée générale.

V. DE L'USAGE DES PARTIES COMMUNES.

Les occupants doivent user du domaine commun conformément à sa destination, et dans la mesure compatible avec le droit des autres occupants.

Les jeux des enfants ne sont pas autorisés dans les parties communes.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les dégagements des caves, les locaux destinés aux compteurs, le jardin, la descente vers les garages, etc..., devront être maintenues libres en tout temps ; par conséquent, il ne pourra jamais y être placé, déposé (vélo, voiture d'enfant, etc...) ou accroché quoi que ce soit. Tout objet se trouvant dans les parties communes est susceptible d'être enlevé sans préavis, ce aux frais de l'occupant. Si des objets semblant abandonnés sont trouvés dans les caves ou dans les parties communes et ne peuvent être attribués à l'un ou l'autre occupant, ils seront évacués et le coût de l'évacuation sera porté en charges communes.

Le battage des tapis est interdit aux fenêtres. Il ne pourra être fait dans la cage d'escalier ou sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures et caetera...

Les occupants ne pourront scier, casser ou fendre du bois dans les parties communes.

Ils veilleront à ne pas salir les parties communes.

VI. HYGIENE - SECURITE.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves ou autres dépendances, il ne soit laissé en dépôt aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

Les tuyaux et canalisations d'amenée de gaz, s'il y en a, seront d'un modèle agréé par les règlements de sociétés distributrices.

VII. DEMENAGEMENTS - EMMENAGEMENTS.

Tout occupant préviendra l'ADPC au moins huit jours à l'avance de leur intention de déménager ou d'emménager, ou de la livraison qui doit leur être faite de mobilier encombrant.

Sauf dérogation, l'emménagement et le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'appareils de levage installé par l'entreprise de déménagement et sous la responsabilité de celle-ci. Toute dégradation à la façade ou à d'autres parties communes seront supportés par le preneur sur simple demande à lui adressée par l'ADPC avec facture justificative.

Sauf dérogation, il est interdit de véhiculer du mobilier par la cage d'escalier. Les déménageurs ou fournisseurs seront avisés qu'ils doivent disposer du matériel nécessaire qui leur permettra de monter le mobilier par l'extérieur.

Pour le transport de petits colis, les occupants entrants et/ou sortants feront constater par l'ADPC, toutes dégradations antérieures au passage de leur déménageur. Faute de se conformer à cette situation, ils seront rendus responsables de toutes dégradations constatées après le passage desdits déménageurs.

Une indemnité visant à couvrir la vacation de l'ADPC en cas de déménagement ou d'emménagement sera due par l'occupant intéressé ; elle est fixée à cent vingt euros, indexé selon l'index des prix à la consommation de janvier 2016.

De manière générale, si les occupants contreviennent à l'obligation d'aviser l'ADPC de leur déménagement, ils seront présumés, jusqu'à preuve du contraire, responsables des dégâts constatés par l'ADPC dans les parties communes.

IX. ORDURES MENAGERES.

Sauf disposition contraire, chaque occupant déposera lui-même ses ordures ménagères devant l'immeuble en respectant les prescriptions des services compétents. Les objets volumineux et dangereux doivent être évacués par les soins de l'occupant lui-même.

X. VENTES PUBLIQUES.

Il est interdit d'organiser des ventes publiques dans les locaux privatifs.

XI. MENTIONS DANS LES CONTRATS DE LOCATION.

Les contrats de location ou de sous-location, et les contrats de cession de bail, contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux en respectant toutes les prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur et ses modifications ultérieures, celles de l'acte de base et celles du règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance par la copie qui leur aura été remise.

En cas de manquement grave des locataires, les contrats de location pourront être résiliés à la demande de l'association des copropriétaires.

Les biens privatifs ne pourront être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

XII. PLAQUES D'IDENTITE ET PLAQUES PROFESSIONNELLES.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Les plaques d'identité aux sonneries du hall d'entrée et aux boîtes aux lettres seront apposées par les soins du gérant, aux frais de l'occupant, selon le modèle agréé par l'assemblée générale.

Il est permis d'apposer à l'endroit désigné par l'ADPC une plaque professionnelle, d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires.

XIII. NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES.

L'ADPC peut engager une femme d'ouvrage ou une société de nettoyage pour l'entretien des parties communes.

L'organisation du travail ainsi que le contrôle du travail du personnel engagé incombent à l'ADPC qui seul a le droit de donner des ordres.

L'ADPC accomplira également toutes formalités imposées par la loi aux employeurs, y compris l'assurance contre les accidents de travail.

XIV. RAMONAGE DES CHEMINEES. ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE CENTRAL.

Le ramonage des cheminées et l'entretien des installations de chauffage central seront effectués aux frais des occupants, par les soins de l'ADPC, chaque fois que la chose sera nécessaire.

XV. CONSOMMATIONS D'EAU.

Des compteurs individuels à radio fréquence sont placés pour chaque appartement.

La consommation d'eau attribuée aux parties communes est la différence entre le relevé global de l'immeuble et la somme des consommations privées. Elle sera répartie entre les copropriétaires au prorata des quotités indivises se rattachant aux différents locaux.

Au cas où un des occupants venait à utiliser pour son propre usage de l'eau ou de l'électricité communs, de manière à augmenter sensiblement la consommation commune, l'assemblée générale serait compétente pour mettre à charge de ce copropriétaire une quotité de ces consommations dépassant celle prévue ci-dessus.

XVI. REGLEMENT DES DIFFERENDS. (maj 2022 12).

1° LITIGES ENTRE COPROPRIETAIRES ET/OU OCCUPANTS.

Les différends entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, qui concernent les parties communes, seront tranchés en premier recours par l'ADPC en degré de conciliation. Si le différend subsiste malgré l'intervention de l'ADPC, il sera porté devant l'assemblée générale, qui remettra un avis en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, le litige sera soumis à un arbitre à désigner de commun accord ou, à défaut, à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles.

Le coût de ces interventions sera partagé entre les parties par parts égales.

2° FRAIS DE PROCEDURE ET DE JUSTICE.

Tous les frais de procédure et de justice, en ce compris, le cas échéant, notamment les frais d'avocat et les frais d'expertise, avancés par l'association des copropriétaires et/ou le propriétaire, seront exclusivement supportés par la partie succombante.

XVII. ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES ET CHARGES COMMUNES. (maj 2016 03, 04 et 11)

I.- principe général.

L'administration des parties communes est assurée à l'initiative de l'ADPC auquel les occupants donnent mandat de conclure tous contrats pour en assurer la bonne fin.

Les fournisseurs actuels avec qui un contrat de fourniture a été signé par le propriétaire au nom et pour compte des occupants, sont :

- * pour la fourniture de gaz : la S.A. ENGIE/ELECTRABEL(maj 07.10.2019) ;
- * pour les relevés de compteurs RF : la S.A. TECHEM CALORIBEL ;
- * pour l'entretien de la chaudière et la production d'eau chaude : la S.A. BUDERUS (maj 26.06.19) ;
- * pour l'électricité des communs : la S.A. ENGIE/ELECTRABEL(maj 07.10.2019);
- * pour la fourniture d'eau : la S.A. HYDROBRU/VIVAQUA ;
- * pour l'assurance du bâtiment avec abandon de recours contre les occupants : la S.A. AXA (maj 04.07.20) ;
- * pour la tenue du compte bancaire affecté au paiement des fournisseurs et des provisions pour charges : CBC BANQUE (maj 26.06.19);
- * pour l'électricité des communs et la parlophonie (frais de maintenance) : la S.P.R.L. DECO ELECTRIC et/ou VOLTECH SPRL;
- * pour la porte d'entrée et la gestion des badges : la S.P.R.L. CACI SECURITY ;
- * pour la tenue de la comptabilité, la rédaction des comptes communs et les frais de location des répartiteurs de chaleur et compteurs de passage : la S LTD ALGAREVE (maj 06.12.2022) ;
- * pour l'administration générale des parties communes pour interventions techniques : la S.P.R.L. SW ROBERT (maj 26.06.19) ;
- * pour les frais de nettoyage des parties communes : Monsieur Daniel SKOWRONSKI ;
- * pour l'évacuation des encombrants non imputables à tel ou tel occupant et autres éventuelles petites interventions de maintenance : la S.P.R.L. SW ROBERT.

Si les circonstances l'imposent, l'ADPC pourra changer de fournisseur à sa seule initiative sans devoir nécessairement en aviser au préalable les occupants ni devoir justifier de sa décision ;

En tout état de cause la responsabilité de l'ADPC sera limitée à une obligation de moyen exclusive de toute obligation de résultat.

II.- répartition des frais de chauffage.

A partir de l'exercice 2015-2016, les frais de chauffage seront répartis selon les recommandations émises par la société TECHEM CALORIBEL et ce comme suit :

- * frais fixes répartis forfaitairement : 30 % ;
- * frais variables liés à la consommation individuelle : 70 % ;
- * frais d'entretien et de maintenance : au prorata des quotités.

Une copie des recommandations émises par TECHEM CALORIBEL sera transmise aux occupants sur leur seule demande.

III.- consultation des factures fournisseurs.

Il est loisible à tout occupant de demander la consultation des factures fournisseurs ce conformément à la Loi et aux usages cad :

- * sans déplacement des pièces (elles sont consultables 4 ruelle Lambert à 1320 Tourinnes-La-Grosse) ;
- * pendant les heures normales de bureau ;
- * sans frais pour la 1ère demi-heure de consultation dans les 6 mois de la remise des comptes, le surplus de temps ou la consultation hors délai étant facturés par quart d'heure indivisible au tarif de 65 € hors TVA (maj 06.12.2022).

A l'occasion de la consultation des factures fournisseurs, toute explication verbale sera fournie sur demande du consultant. Si une confirmation écrite était demandée par ce dernier, ou s'il souhaitait obtenir des explications écrites sur les charges communes, il lui serait porté en charges privatives une participation aux frais de secrétariat au taux horaire suivant :

- * pour une réponse ne nécessitant aucune recherche particulière : 25,00 € hors TVA ;
- * pour une réponse nécessitant une recherche particulière : 60,00 € hors TVA.

L'ADPC sera seul juge de la nature de la recherche demandée.

Les montants repris ci-avant sont soumis à l'index de janvier 2016.

IV.- obligation de paiement des provisions pour charges et éventuels suppléments.

Pour éviter toute suspension dans le paiement des fournisseurs communs et toute paralysie dans la gestion des parties communes, il est expressément convenu qu'aucune contestation d'un occupant ne sera suspensive de ses obligations de payer les provisions pour charges et les éventuels suppléments.

A cet égard :

I. INTERETS DE RETARD.

Toute somme non payée dans les quinze jours de son échéance, portera intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux de 1% par mois, chacun de ceux-ci étant comptés en entier.

II. CLAUSE PENALE.

1.- En cas de retard de plus de dix jours dans le paiement des échéances, un rappel sera

adressé par pli simple ou courriel. Une participation aux frais de secrétariat et de dossier sera portée en compte à hauteur de quinze euros par lettre de rappel (montant soumis à l'index de janvier 2016).

2.- En cas de retard de plus de quinze jours dans le paiement des échéances, une mise en demeure sera adressée par pli recommandé. Cette mise en demeure donnera lieu, de plein droit et sans autre mise en demeure, à une indemnité égale à quinze pour cent du montant non réglé à son échéance, avec un minimum de nonante-cinq euros (montant soumis à l'index de janvier 2016), ce à titre de clause pénale contractuelle, forfaitaire et irréductible.

III. IMPUTATION DES PAIEMENTS.

Les paiements seront prioritairement imputés sur les éventuels intérêts de retard, ensuite sur les montants dus en vertu de la clause pénale, et enfin sur le montant des éventuels arriérés de charges.

IV. En cas de retard de paiement d'une année entière d'intérêts de retard, ces intérêts seront eux-mêmes productifs d'intérêts au taux prévu au point II ci-dessus, ce à partir de la sommation ou de la convention spéciale prévue par l'article 1154 du code civil.

LE PRESENT REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR RESTERA ANNEXE AU CONTRAT DE LOCATION POUR EN FAIRE PARTIE INTEGRANTE.