

<u>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u> <u>COMPLEMENTAIRE AU CONTRAT DE BAIL</u>
--

1. Les appartements doivent être utilisés uniquement comme habitation résidentielle fermée. Toute personne qui entre doit en avoir reçu l'autorisation de quelqu'un de la maison. La personne qui a donné accès est responsable de ceux à qui elle a donné accès.
2. Les occupants ne pourront faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée et passage. Seule l'apposition d'une affiche annonçant la vente ou la location d'un appartement est autorisée, de même que les avis à caractère général.
3. Lors de déménagements et d'emménagements, l'usage de l'ascenseur sera réservé au petit transport en respectant les charges limites affichées dans la cage d'ascenseur. Les dégâts qui seraient causés aux parties communes ou privatives, en particulier à la cage d'escalier et à l'ascenseur à l'occasion des déménagements, emménagements, ou travaux exécutés dans les appartements seront réparés aux frais des occupants intéressés.
Si l'occupant reconnaît les dégâts aux communs et refuse d'en payer la réparation, le propriétaire peut être tenu responsable financièrement envers la copropriété. A sa charge de poursuivre le locataire en justice pour obtenir réparation des dommages.
Dans ce cas de figure, le propriétaire est autorisé à mettre fin au bail du locataire responsable avec un délai de trois mois.
4. Les occupants devront toujours habiter l'immeuble correctement en bon père de famille et en jouir suivant la même notion de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité et la propreté de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes à leur service ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit susceptible d'incommoder les occupants de l'immeuble.
Respect de l'immeuble et des autres occupants, politesse minimale, hygiène de vie sont des impératifs. Parmi ces derniers, la consommation d'alcool ou de drogues ne pourra en aucun cas importuner les locataires des autres appartements. S'il est constaté par la police un manque flagrant à ces impératifs, le propriétaire est autorisé à mettre fin au bail du locataire responsable avec un délai de trois mois.

5. Les occupants de l'immeuble sont autorisés à tenir des petits animaux de compagnie, à condition de ne pas constituer une nuisance considérée comme excessive par l'assemblée des propriétaires.
6. Les caves ne peuvent être occupées que par un occupant d'un appartement de l'immeuble. Un local commun est prévu pour le placement de poubelles hermétiques à l'exclusion de tous autres objets. Ces dernières doivent être déposées à l'endroit et aux heures préconisées par Bruxelles Propreté. Un emplacement dans le hall de cave est réservé au matériel de nettoyage et d'entretien.
7. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, l'accès au garage et en particulier la rampe d'accès située en façade avant de l'immeuble, les escaliers, paliers, dégagements et hall de caves devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit. L'utilisation du garage est réservée aux propriétaires ou locataires des emplacements.
8. Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans l'immeuble ; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc... Les occupants doivent donner accès à leurs locaux privés, pour le relevé des compteurs ainsi que pour toutes les réparations, entretien et nettoyage des parties communes.
9. Charges de l'immeuble
Sont considérées comme charges incombant aux propriétaires
 - a) Les dépenses de 1^{er} établissement
 - b) Les dépenses d'entretien exceptionnel ou de renouvellement des équipements.
 - c) Les frais d'assurance collective, couvrant notamment les risques suivants : incendie – tempête, grêle, pression de la neige et de la glace – dégâts des eaux – bris de vitrages – R.C. immeuble – attentats et conflits de travail. L'assurance collective couvre aussi la responsabilité civile ascenseur.

Ces charges sont couvertes par des provisions annuelles versées par les propriétaires à la Gérance de l'immeuble. Un décompte individuel intervient à la clôture des comptes annuels.

Sont considérées comme charges locatives

- a) Les factures d'eau, de gaz et d'électricité
- b) Les frais d'entretien courant des parties communes
- c) Les frais d'assurance du personnel d'entretien
- d) Les frais administratifs et de gestion courante de l'immeuble.

Ces charges font l'objet d'acomptes mensuels versés en début de mois à la Gérance de l'immeuble. Un décompte individuel intervient également à la clôture des comptes annuels.

Les acomptes pour charges locatives – de même que les provisions pour travaux exceptionnels – sont fixés par l'Assemblée générale des propriétaires. En cas de changement d'occupants, les propriétaires concernés veilleront à faire relever, à leurs frais, les compteurs d'eau et de chaleur afin de pouvoir déterminer, en fin d'année, les quotes-parts de chacun.

10. Répartition et tarifs

a. Facture d'eau

La redevance est répartie suivant le nombre de logements (8). Indépendamment des particuliers, un compteur est placé sur la prise d'eau située dans le garage. Il enregistre la consommation pour les besoins généraux de l'immeuble et du garage. La différence entre la consommation enregistrée au compteur général et celle résultant des compteurs particuliers est considérée comme dépense commune. Le tarif de l'eau froide appliqué aux consommations particulières est celui facturé par la compagnie des Eaux (TVA comprise). Le tarif de l'eau chaude est celui de l'eau froide majoré d'une somme fixe correspondant à l'utilisation de la chaufferie. Actuellement le prix du chauffage de l'eau chaude est de 27.50 francs par hectolitre. Toute modification sera justifiée et signalée à l'assemblée des propriétaires.

b. Electricité

La consommation d'électricité est répartie forfaitairement à raison de 40% pour la chaufferie et de 60% pour les usages communs, notamment l'ascenseur, la cage d'escalier, les caves et la minuterie.

c. Chauffage

Le prix de revient de l'unité de chaleur est déterminé à partir des frais de chauffage hors frais fixes, et du total des consommations individuelles.

Les frais fixes de chauffage correspondent aux pertes de chaleur non enregistrées, principalement dans la chaufferie. Le taux de 20% correspond à l'installation sous sa forme actuelle. Ces frais fixes sont répartis proportionnellement aux millièmes correspondants aux locaux chauffés (total 952/1000).

d. Dépenses communes courantes

Ces dépenses sont réparties proportionnellement aux millièmes de l'acte de base.

e. Frais administratifs de gestion

Ces dépenses sont réparties en huitièmes.

11. Impôts et taxes.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement pour chaque appartement, ils seront réputés charges communes et répartis entre les propriétaires proportionnellement aux millièmes attribués à chacun d'eux.

12. Les pièces justificatives des dépenses sont tenues à la disposition des propriétaires et occupants qui souhaiteraient les consulter.

Le Bailleur

Le Preneur