

Uccle, le 28 novembre 2019

COPROPRIETE AUTEUIL

EXTRAITS DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

La vie dans un immeuble en Copropriété impose le respect mutuel et la solidarité entre tous les Copropriétaires.

RESIDENCE AUTEUIL

EXTRAITS DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le règlement général de Copropriété de la Résidence Auteuil contient en son chapitre III le règlement d'ordre intérieur.

Il est obligatoire pour les Copropriétaires, leurs ayants-droits et leurs locataires.

Il peut être modifié, en principe, par l'Assemblée Générale, à la simple majorité des voix de l'immeuble, sauf les exceptions reprises au règlement général de Copropriété et sans préjudice des majorités qualifiées imposées par la loi.

Depuis 1964, l'Assemblée Générale a, à plusieurs reprises, modifié et complété le règlement d'ordre intérieur.

Le présent document tient compte de ces modifications et des commentaires qui ont été faits au cours des années par le Conseil de copropriété. La présentation est différente de celle de l'acte de base de façon à en faciliter la lecture. Certains articles de l'acte de base ne sont pas repris, non pas parce qu'ils sont supprimés, mais parce qu'ils ne présentent pas d'intérêt pratique dans ce cadre.

1. Emménagement et déménagement

Le concierge doit toujours être prévenu 48 heures à l'avance.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne peuvent se faire que par l'extérieur.

Il faut l'autorisation écrite du syndic pour passer par les cages d'escalier. Dans ce cas, un examen de la cage d'escalier et de l'entrée sera fait contradictoirement avant et après entre le syndic et l'intéressé aux fins de pouvoir déterminer exactement les dégâts commis éventuellement.

Un montant de 50 € sera dû pour chaque déménagement et emménagement.

Les petits objets peuvent être transportés par les ascenseurs à condition de demander au concierge de placer des cartons protecteurs.

Il est utile de faire constater au préalable par le syndic, tous les dégâts pouvant exister à la façade ou à toute autre partie du bâtiment et qui risqueraient par la suite d'être imputés à la personne intéressée.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble seront à supporter par le Copropriétaire en cause (à l'exception d'un lift/version légère).

Aucun véhicule, quel qu'il soit, ne peut stationner sur le tarmac devant l'immeuble.

2. Clefs des appartements

Les occupants doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone devront être connus du concierge et du syndic de façon à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Si les occupants préfèrent remettre une clef de leur appartement au concierge, il est autorisé à l'accepter. Il dispose, à cet usage, d'un coffre.

3. Esthétique

Hormis la décoration florale, les occupants ne peuvent mettre aux façades et balcons ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets. Tout objet exposé sur les balcons ne peut dépasser la hauteur de la balustrade des garde-corps.

Les armoires sont à peindre en blanc.

Il est recommandé de placer des rideaux de teinte blanche. A défaut de rideaux, il est conseillé d'utiliser des tentures dont la face extérieure est de teinte blanche.

Les plaques nominatives pour les ascenseurs, parlophones et boîtes aux lettres seront fournies par le syndic.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, portes, garde-corps, doivent être faits suivant un plan établi par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du syndic. Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque Copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

4. Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble des animaux domestiques. Si ceux-ci sont source de nuisance par bruit, odeurs ou autres, cette tolérance pourra être retirée pour l'animal nuisible, par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple des voix.

Les dommages causés par les animaux aux communs, paliers, murs, portes, jardin, etc... seront mis à charge des possesseurs, y compris les frais de nettoyage.

Afin d'éviter ces désagréments, il est indispensable que les chiens soient tenus en laisse et ne fassent pas leurs besoins dans les communs, sur les allées de passage dans la propriété. Les chiens ne peuvent pas être laissés en liberté dans les jardins autour de l'immeuble.

5. Ascenseurs

Les enfants de moins de 12 ans ne peuvent utiliser les ascenseurs seuls. Les parents éviteront que leurs enfants griffent les parois.

6. Chauffage

Le chauffage est maintenu pendant toute l'année.

En période d'absence ou de non-location en hiver, les Copropriétaires sont tenus de maintenir un chauffage pour éviter les risques de gel. Les dégâts éventuels qui résulteront de la non-observation de cette mesure seront imputés aux Copropriétaires responsables.

7. Travaux de ménage

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et les carpettes ne pourront être ni battus ni secoués ; à cet effet les occupants sont priés d'utiliser les appareils ménagers appropriés.

8. Appareils au gaz

Il est strictement défendu d'utiliser des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques et répondre aux normes actuelles. Le syndic est autorisé à en effectuer le contrôle.

9. Vide-poubelles

Il est recommandé de trier les déchets et de les déposer dans les poubelles adéquates au garage. Les flacons et bouteilles en verre doivent être déposés dans les bûts à verre.

10. Ramonage

Les Propriétaires devront faire ramoner, s'ils en font l'usage, les éventuels conduits particuliers de cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils habitent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré.

Ils devront en justifier au syndic.

Pour les choses communes, le ramonage se fera une seule fois, à frais communs, à la diligence du syndic et également par un ramoneur juré.

11. Véhicules – Garage

La circulation des véhicules devant la façade principale de l'immeuble est interdite sauf les véhicules de secours.

Il est formellement interdit d'y parquer.

Les emplacements pour voitures, dans le garage, ne peuvent être utilisés à des fins de nature à troubler la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leur appareil avertisseur dans l'immeuble ni faire tourner les moteurs sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol, de produire de la fumée.

12. Dépôts dans les parties communes

Les parties à usage commun, et plus spécialement les rampes et accès des emplacements pour voitures, les entrées de l'immeuble, de même que les halls d'entrée, les escaliers, les paliers, les dégagements, le jardin, etc... devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et autres véhicules ainsi que les voitures d'enfants.

13. Commerce

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements et flats, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ou de bureau d'affaires ne comportant aucun inconvénient de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Il est interdit, sauf autorisation de l'Assemblée Générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et aux murs extérieurs ni dans les escaliers et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte de l'appartement une plaque du modèle admis par l'Assemblée Générale indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Chaque Copropriétaire disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire.

14. Caves

Les occupants doivent veiller à ce que, dans les caves, il ne doit être déposé aucune matière ou denrée pouvant entrer en état de décomposition.

15. Lessive et vaisselle

Afin d'éviter les reflux dans les regards d'égout placés dans les garages et certaines caves, il est recommandé de ne pas déverser trop d'eau savonneuse à la fois dans les éviers et autres appareils.

Il est interdit de se servir de poudre par trop détergente ou de liquide corrosif pouvant abîmer les canalisations. Il en est de même pour les évacuations d'eau dépassant 60°C, les conduites en matière plastique pouvant être endommagées. Les dégâts qui seraient ainsi occasionnés, seront imputés aux usagers en défaut.

16. Occupation

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, les hôtes et leurs domestiques.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, le Copropriétaire-Bailleur, sera tenu, sur décision prise à l'Assemblée Générale, à la majorité des voix, de poursuivre, à ses frais, la résiliation du bail, sous peine d'être tenu responsable de tous dommages et intérêts solidairement avec son locataire.

Les propriétaires, les locataires, domestiques et autres habitants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de personnes à leur service et de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait dans l'immeuble, aucun bruit anormal : l'emploi d'instruments de musique est autorisé pour autant que leur fonctionnement n'incommodent pas les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage d'appareils électriques susceptibles de produire des parasites, ceux-ci devront être munis de dispositifs adéquats de façon à ne pas perturber les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Il faut éviter de prendre un bain et faire fonctionner une lessiveuse entre 22H et 6H

L'insonorisation des appartements laisse à désirer : pour atteindre le meilleur résultat possible, il est vivement recommandé de placer du tapis dans les locaux.
IL FAUT EVITER DE PORTER DES CHAUSSURES A TALON DUR OU EN BOIS.

Les jeux bruyants sont interdits dans l'immeuble et dans toute la propriété.

Il est interdit de nourrir pigeons, mouettes et autres animaux domestiques en jetant de la nourriture par les fenêtres.

17. Concierge

Les horaires du concierge sont les suivants :

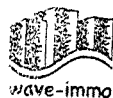
- Temps de travail effectif :
Du lundi au vendredi de 8H à 12H

Pendant ces heures, le concierge peut être sollicité par les occupants, mais uniquement pour les besoins de la communauté et pour de menus services (par exemple la réception de colis).

Ce n'est que pour des motifs graves, qu'en dehors de cet horaire, il pourra être fait appel au concierge. La rémunération de celui-ci incombera à l'appelant si la prestation le concerne personnellement.

En plus de l'entretien de l'immeuble, le concierge laissera ou fera visiter les appartements, flats et emplacements pour voitures à vendre ou à louer.

En cas d'urgence et en cas d'absence du concierge, il est possible de téléphoner à la gérance



Wave-Immo SRL

Rue de la Vignette, 30

1160 Bruxelles

Tél: 02/375.02.07

info@waveimmo.be

18. Vols – Vandalisme

Ces points ne sont pas traités dans l'acte de base : ils sont cependant importants pour l'immeuble.

De nombreux vols ont été commis dans les appartements, dans les garages, dans les caves. Le Conseil de copropriété a, à plusieurs reprises, rappelé les consignes de sécurité suivantes aux occupants :

- . ne déclenchez pas l'ouvre-porte automatique sans vous être assuré de l'identité de l'arrivant.

- .munissez votre porte palière d'une serrure de sécurité ; ne négligez pas de l'utiliser, même pour une absence de courte durée ;

- .munissez la serrure de la porte de votre cave d'un dispositif de sécurité ;

- .fermez bien votre voiture à clef ;

- .si vous constatez un fait anormal, alertez immédiatement le concierge ou un membre du Conseil de Copropriété (voir liste et tél. en annexe) ;

- .verrouillez à double tour les accès au garage, de même que les portes d'entrée;

En bref, le maximum de précautions pour éviter un vol ou même une agression.

Il faut malheureusement constater que divers actes de vandalisme ont été commis à Auteuil, dans les ascenseurs, dans les couloirs, dans le jardin, ...

Le Conseil de copropriété demande à chacun d'être vigilant et d'alerter le concierge ou un membre du Conseil de Copropriété, s'il y a lieu.

C'est dans l'intérêt de tous puisque les déprédations commises dans l'immeuble sont à réparer aux frais de la Copropriété, et portent atteinte à la bonne tenue de notre résidence.

19. Limiter les charges fixes sur les balcons, éviter de placer les objets contre les garde-corps, limiter le nombre de personnes sur les balcons.