

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

« Galaxies »
Avenue Gilbert Mullie 28-34
1200 Bruxelles

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

« Glaxies »

Avenue Gilbert Mullie 28-34
1200 Bruxelles

PRÉAMBULE

Si, en principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect de règles.

Les copropriétaires, locataires, personnels de maison et autres occupants de l'immeuble devront en jouir suivant la notion juridique de comportement responsable et bienveillant ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a. Le règlement d'ordre intérieur lie tous les copropriétaires, locataires et occupants de l'immeuble « Glaxies », Avenue Gilbert 28-34 à 1200 Bruxelles et est contraignant à leur égard, chacun étant responsable de ses éventuels préposés, visiteurs et/ou fournisseurs.
- b. Le respect des règles du présent règlement devra, en outre, être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.
- c. Tout propriétaire qui loue son bien ou le donne en occupation est tenu de remettre un exemplaire du règlement d'ordre intérieur à chacun des locataires ou occupants et de leur faire signer un accusé de réception et d'acceptation dont il doit faire parvenir une copie dans les 15 jours au syndic.
- d. Le syndic est habilité à faire respecter les règles reprises ci-après et est chargé en cas de constatation de non-respect de faire rapport au propriétaire de l'appartement duquel l'occupant a enfreint les règles de ce règlement d'ordre intérieur et au conseil de copropriété.
- e. En cas de non-respect du présent règlement ou de l'acte de base de la part d'un des copropriétaires, le syndic a la possibilité de recourir à la conciliation d'un juge de paix.
- f. Ce document ne remplace en aucun cas l'acte de base de la copropriété, mais est complémentaire à celui-ci.
- g. Le présent règlement d'ordre intérieur remplace et annule tout autre règlement d'ordre intérieur antérieur ou tout autre document en tenant lieu.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Accès à l'immeuble

- 1.1. Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également côté garages) soient toujours soigneusement fermées, afin d'éviter que tout intrus ne s'introduise dans l'immeuble.
- 1.2. Il convient de se servir des poignées des portes d'entrée vitrées afin d'éviter les traces de doigts entraînant un surcroît de nettoyage des vitres.
- 1.3. Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve.
- 1.4. L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- 1.5. Les occupants ne peuvent permettre l'accès à l'immeuble qu'à des personnes qui leur sont connues et sous leur seule responsabilité.
- 1.6. L'accès à la toiture de l'immeuble, aux mécanismes des ascenseurs et aux locaux techniques communs est rigoureusement interdit. Quiconque s'y trouve illicitement se place de son propre chef en contravention, engage sa responsabilité personnelle et dégage entièrement celle de la copropriété.
- 1.7. Les jeux pouvant être source de nuisance ou de dommage (vélo, rollers, skates, ballons, etc.) ne sont pas autorisés dans la copropriété.
- 1.8. Il est interdit de fumer ou de consommer des substances alcooliques, illicites ou dangereuses dans toute partie commune de la copropriété, notamment dans les ascenseurs.

2. Emploi des ascenseurs

- 2.1. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.
- 2.2. Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur ainsi que le poids maximum autorisé sont affichés dans chaque cabine et doivent être strictement respectés.
- 2.3. Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est strictement interdit, notamment lors des emménagements et des déménagements.
- 2.4. Les frais de dépannage et/ou de réparation qui en résulteraient seront à la charge exclusive du contrevenant, et lui seront portés en compte après que ce dernier aura été avisé des faits par le syndic.
- 2.5. Les portes des ascenseurs ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation des ascenseurs doit se faire en un minimum de temps. Les occupants doivent en avvertir leurs visiteurs, préposés, clients et/ou fournisseurs.
- 2.6. L'emploi des ascenseurs est formellement interdit en cas d'incendie.
- 2.7. Les occupants devront respecter les instructions affichées dans les ascenseurs ; la copropriété ou le syndic ne pourront être rendus responsables des accidents qui pourraient arriver.
- 2.8. L'occupant qui constate un mauvais fonctionnement ou une panne d'un ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le syndic ou son représentant.

3. Emménagement, déménagement

- 3.1. Tout emménagement ou déménagement devra être exécuté par élévateur pour les appartements situés aux étages et est autorisé du lundi au samedi entre 7.00 heures et 19.00 heures. Le syndic doit être prévenu 48 heures à l'avance d'un emménagement ou d'un déménagement.
- 3.2. Tout dommage causé sera à charge de celui pour lequel la manipulation est faite.
- 3.3. L'usage de plaquettes nominatives standardisées est obligatoire tant pour la boîte aux lettres, que pour le tableau de sonnerie. À cet effet, tout nouvel occupant devra rembourser au syndic la contre-valeur de ces plaquettes nominatives fournies par le syndic.
- 3.4. Toute location touristique , tel que le Airbnb, est interdite.

4. Bruits, équipements électriques, odeurs

En évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leurs inconvénients, à savoir par exemple :

- Évitez de claquer les portes, de vous interpellier à haute voix dans les escaliers ou les halls.
- Évitez de prendre un bain entre 23 heures et 6 heures du matin.
Réduisez la puissance de votre TV, votre radio, votre chaîne hi-fi et n'utilisez pas sauf exception, des appareils électriques, équipements ou machines qui seraient de nature à gêner les autres occupants de l'immeuble.
- Des revêtements de sol tels que carrelage, parquet, peuvent être bruyants. Il est conseillé de ne pas conserver des chaussures de ville/à talons aux pieds pour circuler dans les appartements.
- Les jeux bruyants des enfants sont interdits. Ces jeux ne sont pas autorisés dans les parties communes notamment hall, escaliers, couloirs, garages, ascenseurs. Les parents doivent y veiller et seront responsables des dégâts causés.
- Il est conseillé de ne pas laisser les chiens et autres animaux seuls dans l'appartement, sur les terrasses ou dans les parties communes de l'immeuble.
- Il est interdit de faire des travaux qui engendrent du bruit le dimanche et de déplacer des meubles et objets lourds entre 22 heures et 6 heures.
- Il est interdit de répandre des odeurs qui pourraient incommoder les autres occupants de l'immeuble.
- L'emploi d'un instrument de musique est toléré entre 09.00 heures et 19.00 heures pour autant qu'il ne provoque pas de réclamations justifiées des voisins.

5. Aéras

Il est interdit de raccorder des hottes d'aspiration de cuisine ou des évacuations de séchoirs sur des gaines d'aération.

6. Aspect de l'immeuble

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble :

- 6.1. Aucun mât, antenne TV ou de radio, traditionnelle ou parabolique, ne pourra être fixé au bâtiment et être déposé sur les terrasses privatives.

- 6.2. Il convient de ne pas disposer de vêtements, du linge, des draps, des couvertures, etc. aux fenêtres ou sur les terrasses, de telle façon qu'ils soient visibles de la rue, ni de déposer des meubles ou placards sur les terrasses. Seuls des meubles de jardin, fleurs et plantes sont autorisés sur les terrasses, mais sans suspensions aux rambardes vers l'extérieur pour des raisons de sécurité évidentes (à l'exception des terrasses au 4^{ème} étage).
- 6.3. Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement celles fêlées ou cassées via le syndic. Le fournisseur peut être choisi par le propriétaire en question.
- 6.4. Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers, sorties de secours, local vélos, installations de protection contre le feu et locaux techniques doivent être, en tout temps, libres d'accès et de tout objet.
- 6.5. Au cas où des objets ou marchandises entraveraient le passage dans les susdits lieux ou les obstrueraient, le syndic a le droit de les faire déplacer aux frais, risques et périls des occupants auxquels ils appartiennent.
- 6.6. L'usage de barbecue sur les terrasses est strictement interdit.
- 6.7. Les fenêtres seront garnies de voilages (rideaux), tentures ou stores de tons neutres.

7. Propreté de l'immeuble

Il est interdit :

- 7.1. d'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7.2. de battre des tapis, de la literie ou tout autre objet par les fenêtres ou par-dessus les rambardes des terrasses ;
- 7.3. de jeter tout objet par les fenêtres ou les terrasses ;
- 7.4. de nourrir les oiseaux et autres animaux dans les parties communes de l'immeuble ainsi que sur les terrasses, en ce compris les pigeons, mouettes, etc. ;
- 7.5. de laisser un animal de compagnie faire ses besoins contre les murs, dans les parties communes de l'immeuble, sur les trottoirs aux abords du bâtiment, dans les ascenseurs ou sur les terrasses privatives. Le propriétaire de l'animal est tenu de nettoyer les excréments qu'aurait laissés son animal.

8. Zone de parking, garages et local vélos

- 8.1. La présente disposition est applicable aux occupants, visiteurs, fournisseurs et autres qui, pour quelque raison que ce soit, sont présents dans l'immeuble. Tout conducteur, usager ou occupant de véhicule doit se conformer à la signalétique extérieure et intérieure au bâtiment et aux garages situés au -1. Le syndic est autorisé à prendre toutes les mesures qu'il jugera utiles à l'égard des véhicules (voitures, motos, vélos, ...) garés improprement et en particulier pour ceux stationnés dans l'entrée de l'immeuble ou dans la rampe d'accès des garages qui doit absolument rester accessible aux ambulances, aux véhicules de police, de pompiers ou d'autres services publics.
- 8.2. Sont interdits la vidange de moteurs, le transvasement d'essence, le nettoyage ou la réparation de véhicules sur le territoire de la propriété ou à l'intérieur de l'immeuble.

- 8.3. L'accès des garages est interdit aux personnes n'ayant pas de droit d'accès ou d'utilisation de cette partie de l'immeuble. Les propriétaires de parking qui louent un ou plusieurs emplacements à des personnes étrangères au bâtiment devront en informer le syndic qui en avisera le conseil de copropriété. L'identité exacte du locataire sera communiquée au syndic. Le cas échéant, cette dernière ne sera communiquée que sur demande des autorités compétentes (police ou autorité judiciaire).
- 8.4. Le stockage de tout objet, notamment de pneus, sur les emplacements de parking est interdit.
- 8.5. L'accès du garage est interdit aux véhicules fonctionnant au gaz/LPG.
- 8.6. Il est pas autorisé de stocker des vélos ou motos en dehors des emplacements de parking/garage.

9. Produits dangereux

- 9.1. Il est interdit de conserver, de produire ou d'employer dans le bâtiment des produits ou substances gazeuses, solides ou liquides qui seraient dangereux, inflammables, explosifs, toxiques, malsains, nuisibles ou qui répandraient une odeur désagréable.
- 9.2. Il est également interdit d'utiliser des appareils au gaz, notamment des cuisinières au gaz, dont le gaz serait conservé en bouteille.

10. Vélos et poussettes

Il est interdit de garer des poussettes et vélos dans les parties communes.

11. Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux de compagnie non dangereux, non nuisibles et non bruyants, comme des poissons, des chiens, des chats, des petits mammifères (seulement de type hamster, cobaye ou lapin nain) ou des oiseaux non divagants à l'exclusion de tout autre animal.

Sont interdits les animaux exotiques dangereux (notamment les serpents, reptiles, mygales et araignées en général), les NAC (« nouveaux animaux de compagnie »), les animaux domestiques dangereux (chiens de type pitbull, rottweiler, etc.), les animaux nuisibles ou bruyants, ainsi que les rongeurs et petits mammifères de type souris, rat, lapins, furet, martre, etc.

Il est interdit de détenir des animaux sur les terrasses.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal dont il s'agit, par simple courrier du syndic.

Dans le cas où cette tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la communication du syndic entraînera de fait pour le contrevenant le dépôt d'une plainte en justice à son encontre.

12. Appareils électriques

- 12.1 Tous les appareils doivent être conformes à la réglementation électrique en vigueur et en particulier déparasités afin de ne pas créer de perturbations dans les réceptions de radio et de TV, et ne pas être la source d'ondes électromagnétiques ou autres.
- 12.2 Il est conseillé de ne pas surcharger votre installation électrique.
- 12.3. Il est interdit aux occupants des garages et des caves d'employer abusivement de l'électricité des communs pour leur usage personnel et d'y brancher en permanence congélateurs, frigos ou autres appareils électriques.

13. Poubelles, ordures et encombrants

- 13.1 Chaque occupant sortira ses poubelles aux heures et jours autorisés par la commune ou les déposera dans le local poubelles de l'immeuble. Les occupants suivront scrupuleusement les directives de la collecte sélective, obligatoire.
- 13.2 Le dépôt d'objets encombrants au sens large (meubles, matelas, appareils électroménagers, ferraille, etc.) ou de déchets de construction ou autre, ou tout autre objet non autorisé, est strictement interdit dans le local poubelles ou les communs de l'immeuble. À cet effet, les occupants doivent faire appel à Bruxelles-Propreté.

14. Syndic

BVH srl
Romboutsstraat 3/3
1932 St-Stevens-Woluwe
Tél : 02/720.74.82
e-mail : info@bvh.be

C. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES loi du 07.06.2018

C.1 Assemblées générales

- C.1.1 Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires figurent à l'article 577-6 du Code civil.
- C.1.2 Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité imposée qui figure à l'article 577-7 du Code civil.
- C.1.3 L'assemblée générale se tient chaque année pendant la première quinzaine du mois de mai. Si cette première réunion n'atteint pas le double quorum, une deuxième réunion sera convoquée, qui se réunira au moins deux semaines après la première réunion.
- C1.4 Les textes légaux peuvent être obtenus sur simple demande par mail à l'adresse du syndic info@bvh.be.

C.2 Syndic

- C.2.1 Le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, se trouvent à l'article 577-8 du Code civil ainsi que dans le contrat conclu entre le syndic et la copropriété.
- C.2.2. Les textes légaux peuvent être obtenus sur simple demande par mail à l'adresse du syndic info@bvh.be.

C.3 Intérêts et indemnités de retard

- C.3.1 Tous les retards de paiements des copropriétaires sont majorés d'un intérêt égal à 12 % (base annuelle).
- C.3.2 En outre, une indemnité fixe de 15 % est ajoutée sur la base du montant de base dû.
- C.3.3 Le produit de cette opération est comptabilisé dans le fonds de réserve.
Si l'assemblée générale a décidé de ne pas constituer de fonds de réserve, ces intérêts seront déduits dans les charges communes.

ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ONTVANGSTBEWIJS VAN HET BINNENHUISREGLEMENT

« Galaxies »

Avenue Gilbert Mullie 28-34
1200 Bruxelles

Ondergetekende

Huurder van appartement

Verklaart hierbij bovenvermeld reglement van inwendige orde ontvangen en goedgekeurd te hebben op en verklaart het te zullen naleven.

Ondertekening

Le/la soussigné(e)

Locataire de l'appartement

Déclare par la présente avoir reçu et approuvé le règlement d'ordre intérieur précité leet déclare qu'il le respectera.

Signature