

## **CHAPITRE PREMIER - EXPOSE.**

### **Article 1.01 - Majorité.**

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit, qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

### **Article 1.02 - Procès-verbaux.**

Les modifications au règlement d'ordre intérieur doivent figurer à leurs dates au livre des procès-verbaux d'assemblées générales et être en outre insérées dans celui-ci.

Ce règlement d'ordre intérieur ainsi que les modifications successives, seront opposables selon les modalités énoncées au règlement de copropriété – statut réel.

## **CHAPITRE DEUXIEME - ENTRETIEN.**

### **Article 2.01 - Travaux d'entretien**

Les travaux de peinture éventuels aux façades (châssis, portes,...) devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux autres travaux, relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire ou son mandataire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

## **CHAPITRE TROISIEME – ASPECT**

### **Article 3.01 - Esthétique.**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, terrasse et balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges et autres objets.

Seul est admis sur la/les terrasses et/ou jardin commun, le mobilier fourni par le gérant.

Une amende de 50 € (indexable) pourra être réclamée par le syndic pour tout dépôt d'immondices sur les terrasses privatives.

Le coloris des rideaux ou voilage (ou la doublure de ceux-ci) en façade des appartements sera beige clair.

Le placement de store, persienne, et autre système de protection solaire est interdit.

Le placement d'antenne parabolique commune à tout ou partie de l'immeuble est autorisé sur les toits plats pour autant qu'elle ne soit pas visible des voiries. Le placement devra faire l'objet de l'autorisation de l'Assemblée Générale et sera coordonné par le syndic.

Le placement d'antenne parabolique privée est strictement interdit.

## **CHAPITRE QUATRIEME - ORDRE INTERIEUR.**

### **Article 4.01 - Dépôt dans les parties communes et sur les emplacements de parkings**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Il en va de même pour les emplacements de parkings.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants.

Une amende de 50 € (indexable) pourra être réclamée par le syndic en cas d'infraction.

### **Article 4.02 – Véhicules sur les emplacements de parking**

Il est strictement interdit de laisser sur les emplacements de parking des véhicules en panne, endommagés ou non immatriculés.

Pour éviter l'utilisation indue d'emplacements de parking, le syndic déterminera les mesures à prendre en cas d'infraction :

- placement d'un sabot en cas de constat d'utilisation illicite d'un emplacement
- paiement d'une indemnité forfaitaire de 50€ (indexable) n induite de l'emplacement
- solidarité quant au paiement de cette indemnité par le locataire d'un emplacement responsable de l'entrée du véhicule en infraction

### **Article 4.03 - Travaux de ménage**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures et caetera.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

### **Article 4.04 - Installation du gaz**

En dehors des installations communes, il est strictement défendu d'apporter ou de faire usage d'installations au gaz.

### **Article 4.05 - Animaux**

Les animaux sont purement et simplement interdits dans l'immeuble.

Tout contrevenant pourra se voir réclamer des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

## **CHAPITRE CINQUIEME - Moralité - Tranquillité**

### **Article 5.01 - Occupation en général**

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours jouir de l'immeuble suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

Les logements ne pourront être occupés par plus de personnes que le nombre de lit(s) prévus sur les plans. Le syndic est autorisé à imputer une pénalité de 250 € (indexable) lors de chaque constat d'infraction à cette règle.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, télévisions, postes de radio et autres appareils à émissions sonores est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements, locaux privatifs à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Il est strictement interdit de faire du bruit dans les parties communes, patio et salles d'étude, en soirée et la nuit selon horaire fixé par le syndic.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes générales (intérieures et extérieures) ainsi que dans les logements de l'immeuble. des espaces fumeurs sont par ailleurs spécialement prévu à cet effet sur les paliers des escaliers extérieurs.

Sans préjudice aux dispositions de l'acte de base, le placement de systèmes d'alarme anti-intrusion sonore est strictement interdit dans les logements.

Il est strictement interdit de circuler dans l'immeuble avec des vélos, à l'exception de l'accès au local vélos, lequel se faisant exclusivement via la rampe d'accès extérieure. En cas d'infraction, une amende de 50 € (indexable) pourra être réclamée par le syndic.

L'accès aux toitures est strictement interdit. Seules les personnes autorisées par le syndic pour les nécessités de l'entretien et des travaux éventuels pourront y avoir accès.

## **CHAPITRE SIXIEME – ACCES – ASCENSEUR – ESCALIERS**

### **Article 6.01 - Usage**

L'usage des ascenseurs peut être réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

### **Article 6.02 - Accès**

Le syndic pourra fixer des horaires d'accès restreints aux visiteurs.  
Les accès ne peuvent en aucun cas être bloqués en position ouverte.

## **CHAPITRE SEPTIEME – COMMU OU FOYER (Espaces détente & salles d'étude) et CONCIERGERIE**

### **Article 7.01 – Définition du foyer et des salles d'étude**

Ces lieux sont des locaux privés à usage communs.

Le foyer est un espace polyvalent qui permet aux détenteurs d'un droit d'accès d'exercer diverses activités tels que billards, ping-pong, salons, projection de films, soirées diverses, conférences, etc...

Le droit d'accès est octroyé par le gestionnaire desdits locaux.

Ces locaux ne sont pas destinés à recevoir des soirées dansantes sauf accord du gestionnaire du Foyer.

#### Article 7.02 - Accès

Les horaires du foyer et des salles d'étude seront fixés par le gestionnaire du Foyer.

#### Article 7.03 - Utilisation

L'utilisation de ces locaux doit se faire conformément à sa destination et en respect des droits des occupants de l'immeuble.

Les appareils, meubles, etc garnissant lesdits locaux devront être utilisés en bon père de famille et laissés sur place en parfait état de marche et d'entretien.

Tout contrevenant pourra s'en voir interdire l'utilisation de manière temporaire ou définitive par simple décision du gestionnaire desdits locaux.

En cas de défectuosité d'un appareil tel que projecteur, billard, etc., il devra en être référé au gestionnaire desdits locaux dans les plus brefs délais.

En cas de non-respect général de ces locaux, le gestionnaire des locaux pourra, après avertissement aux utilisateurs, en fermer, provisoirement ou définitivement, l'accès à l'ensemble des détenteurs d'un droit d'accès.

#### Article 7.04 – Etat des lieux

Le gestionnaire de ces locaux pourra décider de procéder par un expert indépendant à un état des lieux desdits locaux.

Dans ce cas, les frais d'expertises seront supportés par les propriétaires et les occupants à parts égales.

Les éventuels dégâts locatifs seront supportés solidairement par tous les occupants de l'immeuble.

#### Article 7.05 – Conciergerie

Les missions, services et horaires du concierge sont fixés par le gestionnaire de la conciergerie.

### **CHAPITRE HUITIEME – ESPACES COMMUNS**

#### Article 8.01 – Définition

Ces lieux sont des espaces communs.

Le droit d'accès est octroyé par le syndic.

### Article 8.02 - Accès

Les horaires d'accès aux espaces communs, y compris le jardin, seront fixés par le syndic.

### Article 8.03 - Utilisation

L'utilisation desdits lieux doit se faire conformément à sa destination et en respect des droits des occupants de l'immeuble.

Les appareils, meubles, etc garnissant lesdits locaux devront être utilisés en bon père de famille et laissés sur place en parfait état de marche et d'entretien.

Tout contrevenant pourra s'en voir interdire l'utilisation de manière temporaire ou définitive par simple décision du syndic.

En cas de défectuosité d'un appareil, il devra en être référé au syndic dans les plus brefs délais.

L'utilisation de barbecue (même sans flamme) est interdite, y compris dans le jardin, excepté autorisation exceptionnelle du syndic.

En cas de non-respect général de ces locaux, le syndic pourra, après avertissement aux utilisateurs, en fermer, provisoirement ou définitivement, l'accès à l'ensemble des détenteurs d'un droit d'accès.

### Article 8.04 – état des lieux

Le syndic pourra décider de procéder par un expert indépendant à un état des lieux desdits locaux. Dans ce cas, les frais d'expertises seront supportés par les propriétaires et les occupants à parts égales.

Les éventuels dégâts locatifs seront supportés solidairement par tous les occupants de l'immeuble.

## **CHAPITRE NEUVIEME - APPARENCE DES LOCAUX.**

### Article 9.01 - Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.

Il est également interdit d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, le nom de l'occupant.

### Article 8.02 - Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans les logements aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

### Article 9.03 – Utilisation des eaux par les occupants.

Le nettoyage de véhicules est formellement interdit à quelque endroit que ce soit.

## **CHAPITRE DIXIEME - Nettoyage des parties communes**

### **Article 10.01 - Nettoyage**

Le nettoyage des parties communes sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix.

## **CHAPITRE ONZIEME - LOCATION.**

### **Article 11.01 - Baux**

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résolus par le propriétaire ou son mandataire, et ce à la demande du syndic.

### **Article 11.02 - Assurance des risques locatifs.**

Les propriétaires des studios doivent souscrire un abandon de recours collectif contre les locataires.

### **Article 11.03 - Mandat.**

Le propriétaire ou son mandataire portera à la connaissance des locataires toutes modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

### **Article 11.04 – Résiliation/Résolution.**

En cas d'inobservation du présent règlement par un occupant, le propriétaire ou son mandataire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résolution du bail, par voie judiciaire s'il échet.

## **CHAPITRE DOUZIEME – ACCES.**

### **Article 12.01 - ACCES.**

Les propriétaires et/ou occupants doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent de même donner accès à leurs locaux sans indemnité, aux architectes et entrepreneurs en vue de réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires.

Les habitants doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement sous pli scellé ou non au syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, si la chose s'impose d'urgence pour des travaux ou réparations à effectuer dans les parties privatives. Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Le propriétaire ou son mandataire sera autorisé à accéder plusieurs fois par an dans les studios dans le cadre notamment d'une vérification technique.

Il est strictement interdit aux occupants de changer le cylindre de la porte d'accès de leur appartement.

## **DIVERS**

-----

### DIFFICULTES

Toutes difficultés auxquelles donne lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses de la charte de l'immeuble, sont d'abord portées devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas de désaccord entre les copropriétaires, les parties peuvent le litige devant les tribunaux compétents.

Tout litige qui serait appelé en justice sera de la compétence du tribunal de l'arrondissement de Bruxelles.

### ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chaque propriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic d'une autre élection de domicile.