

**RESIDENTIE WITHEREN**

**STATIONLEI 1 TOT 7 – WITHERENSTRAAT 43**

**1800 VILVOORDE**

**Ondernemingsnummer 0847.606.685**

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERNE**

**Le règlement d'ordre interne est un ensemble de règles particulières, rédigées par le syndic, y légalement tenu, et ratifiées par l'assemblée générale de la VME. Ce ne sont pas des droits réels et leur transcription n'est donc pas nécessaire. Il s'agit d'un complément au règlement spécifique propre au VME Witheren et ne remplace pas le REGLEMENT INTERIEUR toujours applicable tel qu'il figure dans l'acte de base notarié, Chapitre III.**

**Par conséquence, la classification utilisée ci-dessous est identique à, et dans le même ordre que celle de l'acte de base.**

**Le respect de ces réglementations doit être imposé à chaque acte ou contrat de location.**

**Il va de soi que tout propriétaire qui loue son appartement est tenu de transmettre une copie du règlement intérieur à son locataire et d'en conserver un récépissé. Celui-ci doit être joint au contrat de location et peut être confirmé en cas de litige.**

## SECTION 1 MAINTENANCE.

### DONNER DES ORDRES.

- Si vous avez des questions ou des problèmes, veuillez contacter le syndic ou les membres du conseil d'administration de l'immeuble.
- Les plaintes doivent toujours être signalées par écrit au syndic.
- Le règlement des frais se fait annuellement selon l'art. du Code Civil. 577 par le syndic. Le règlement avec les locataires est effectué par le propriétaire basé sur ce règlement.

### TRAVAIL D'ENTRETIEN.

- L'entretien et la peinture des fenêtres et des clôtures de balcon sont à la charge du propriétaire (privatif). Pour la peinture, il faut utiliser une teinture pour bois décorative durable (teinture pour bois filmogène sous forme de gel), numéro ral 3080 (par exemple, Xylandecor palissandre).
- L'entretien et les réparations des parties communes sont de la seule responsabilité du syndic. Une réparation urgente sera d'abord signalée au syndic ou à un membre du conseil d'administration. Ce n'est qu'en dernier recours, et uniquement en cas d'urgence, qu'un résident fera effectuer des réparations dans un espace commun.

### MAINTENANCE DE LA CHEMINÉE.

- Les canalisations communes d'évacuation des gaz (cheminées des appareils de chauffage au gaz) sont nettoyées tous les deux ans au mois de septembre, organisées par le syndic. Les connexions privées sont également nettoyées. Un certificat légalement requis est délivré. Frais à charge des propriétaires selon leur part dans les dix millièmes (quotités).

## SECTION 2. APPARENCE.

### ESTHÉTIQUE.

- Il est interdit de suspendre ou de secouer des vêtements, du linge, des couvertures, des tapis, etc. par-dessus des fenêtres ou des balcons ;
- Aucun objet ne peut être accroché aux appuis de fenêtre, balcons ou terrasses (les antennes de télévision et satellite sont également interdits) qui endommagent l'aspect de l'immeuble ou qui pourraient causer des nuisances ou un danger pour les cohabitants ou des tiers.
- Aucune modification ne peut être apportée si ces modifications sont visibles de la rue ou des parties communes à l'intérieur du bâtiment ;
- Aucun travail de quelque nature que ce soit ne peut être effectué dans les zones communes ; l'escalier doit rester parfaitement dégagé. Ceci est dans l'intérêt de tous les résidents en vue de sécurité en cas d'incendie et pour une évacuation aisée en disciplinée.
- Seules les plaques nominatives conformes au modèle standard peuvent être apposées sur les sonnettes, boîtes aux lettres, portes des appartements et dans les cabines d'ascenseur. N'utilisez pas du ruban adhésif. Les plaques nominatives sont demandées par écrit, de préférence par e-mail, via le syndic. Compte tenu de son caractère privé, les frais sont répercutés sur le propriétaire. En cas de location, le propriétaire est libre de récupérer les frais auprès du locataire.
- Stores / auvents solaire qui éventuellement sont installés doivent être de la même couleur pour l'ensemble du complexe, selon le premier modèle choisi. Au préalable la commande doit être soumise au syndic qui vérifiera si la proposition est conforme.  
Pour les auvents solaires : ce modèle est un coffrage fermé de couleur standard RAL 1015 et de couleur de tissu 0681 (collection Orchestra standard).
- Les volets ne peuvent être autorisés qu'à l'arrière du bâtiment et sont de même couleur et modèle. Au préalable la commande doit être soumise au syndic qui vérifiera si la proposition est conforme.
- Les rideaux côté façade doivent être uniformes tel que déterminé par l'Assemblée Générale. Les spécifications les décrivent comme suit:
  - de haut en bas des fenêtres avec un ourlet de 30 cm
  - marge et vague: 2 à 3 mc de tissu par mc de fenêtre
  - matériel: appartements résidentiels: voile vitrage ou similaire.  
appartements mitoyens «professions libérales»: éventuellement lattes verticales.
  - couleur: écru (= la couleur naturelle du tissu, non blanchie, non teintée)

## SECTION 3. ORDRE INTERNE.

### BOIS - CHARBON

#### PLACEMENT DES OBJETS DANS LES PARTIES COMMUNES.

- Les parties communes (entrée, hall, couloirs, escaliers, palier, ...) doivent être gardées libres. Donc pas de vélos, scooters, véhicules pour enfants, jouets, parapluies, sacs poubelles, étagères, chaussures ...
- Les espaces communs (entrée, hall, couloirs, escaliers, paliers, ...) ne sont pas des aires de jeux pour enfants.
- Tout dommage causés aux parties communes doit être signalé immédiatement au syndic. Le propriétaire ou l'occupant concerné est entièrement responsable de l'indemnisation pour la réparation complète.
- Brochures publicitaires ne peuvent être abandonnées au-dessus des boîtes aux lettres ou déposées dans la boîte aux lettres d'autrui.

#### TRAVAUX MÉNAGERS.

- Aucun travail ménager, tel que brosser ou battre les tapis, la literie, les vêtements, les meubles, le cirage des chaussures, etc., ne peut être effectué sur le palier ni dans les couloirs. Les tapis ne doivent pas être secoués ni battus. Les résidents devront utiliser des appareils électroménagers appropriés à cet effet.

#### DISPOSITIF À GAZ

- Les propriétaires et / ou résidents feront de leur propre initiative les contrôles légalement requis (gaz, électricité, ...), sauf décision contraire de l'A.G. Sur simple demande, le résident doit toujours être en mesure de présenter le certificat d'entretien des chaudières à gaz. L'entretien doit être effectué tous les 2 ans.

#### ANIMAUX.

- Les résidents du bâtiment sont autorisés à garder de petits animaux domestiques tels que chiens, chats, poissons, oiseaux, ... dans le bâtiment.
- Le syndic peut toujours décider de retirer une autorisation s'il estime que l'ordre et le silence sont perturbés ou que la présence de l'animal nuit aux autres propriétaires. Sa décision à cet égard sera notifiée par lettre recommandée.
- Le propriétaire de l'animal qui ne se soumet pas à l'interdiction de l'assemblée générale ou du syndic encourra une amende de 3,00 € par jour et par animal par jour de retard à compter du jour de la notification de la décision. L'A.G. a également le droit de faire retirer l'animal par la Société Protectrice des Animaux.
- En cas d'accident, la personne responsable de l'animal enlèvera les excréments ou le vomi et désinfectera la zone.

## SECTION 4. REPOS.

### LOGEMENT EN GÉNÉRAL.

- Les bruits gênants doivent être évités aussi bien de jour que de nuit et chacun doit s'assurer que la tranquillité des résidents soit respectée. Un silence absolu est requis, en particulier entre 22 h 00 et 6 h 00 et le dimanche.
- Les règles de vie suivantes sont en particulier en vigueur dans un immeuble à appartements :
  - Ne claquer pas les portes.
  - Le son de la radio, de la TV et d' autres systèmes audio doit être baissé le soir.
  - Parler ou crier fort dans l'escalier et sur les terrasses est une nuisance et montre peu de respect pour les résidents et n'est pas autorisé.
- La boîte aux lettres personnelle doit être vidée quotidiennement ou plusieurs fois par semaine. En cas d'absence pendant plusieurs jours (vacances, voyage), il est préférable de demander à un voisin ou à un tiers de le faire.
- Ouvrez les portes avec la poignée de porte ou le panneau prévu à cet effet, pas en appuyant sur la fenêtre
- Il est interdit de jeter des serviettes hygiéniques, des Pampers, des lingettes ... dans les toilettes. Ils peuvent obstruer les canaux. Le débouchage est à charge de la personne responsable. Le cas échéant, le propriétaire peut récupérer les frais auprès du locataire éventuel.

### CONTRATS DE LOCATION.

- Tout propriétaire qui loue son appartement doit remettre un exemplaire du règlement d'ordre interne ou le faire remettre au locataire. Il le fera signer pour réception et pour approbation, afin de pouvoir prouver que ses locataires ont reçu ce règlement.
- En cas de violation d'une disposition du présent règlement d'ordre interne, l'Assemblée Générale peut obliger un propriétaire à résilier son bail, tout en réservant ses droits, compensations / intérêts.
- La location ou la sous-location d'appartements à Residentie Witheren pour des périodes inférieures à un mois n'est pas autorisée.
- Le propriétaire est obligé de communiquer le nom du locataire au syndic.
- Le règlement de copropriété et l'acte de base s'appliquent toujours et doivent être respectés par les propriétaires et les résidents. Les propriétaires surveilleront strictement le respect de ces règles par leurs locataires.
- Lors de la résiliation d'un contrat de location, le propriétaire est tenu de s'assurer que toutes les clés et télécommandes sont restituées.

### CHARGES MUNICIPALES.

- Pour la propreté et l'hygiène du bâtiment, vous êtes tenus de trier correctement les ordures selon les instructions du calendrier de collecte Incovo et de déposer les sacs appropriés à la bonne date sur le trottoir dans la rue.
- Le verre et les gros déchets doivent être apportés par vous-même aux globes à verre ou au parc de recyclage.
- Aucun déchet ni papier ne peut être déposé dans le hall d'entrée, l'escalier, la cave, les espaces ouverts, les espaces de garage ou autour du bâtiment.

## SECTION 5. ASCENSEUR.

### UTILISATION.

- L'utilisation des ascenseurs est interdite aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.
- Le nombre de personnes autorisées dans chaque ascenseur est indiqué et doit être strictement respecté.
- Distance sociale pendant la pandémie corona: seuls les membres d'une même bulle sont autorisés dans le même ascenseur.
- L'utilisation de l'ascenseur doit se limiter à atteindre directement l'étage de destination. Ne fait pas des arrêts intermédiaire. L'ascenseur n'est pas un jouet.
- Ne mettez pas d'empreintes sur le miroir dans l'ascenseur.
- Les touches « STOP » et « ALARM » ne peuvent être activées qu'en cas d'urgence.
- Ne bloquez pas l'ascenseur plus que nécessaire pour le chargement et / ou le déchargement
- L'utilisation des ascenseurs est strictement interdite en cas d'incendie.
- Par respect pour les autres résidents, toute pollution accidentelle des ascenseurs ou des espaces communs (fuite de sacs poubelles ou similaires) doit être nettoyée.
- Le résident qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en informer le syndic.

## SECTION 6. DESTINATION DES LOCAUX.

### DESTINATION DES APPARTEMENTS.

### PUBLICITÉ.

- Toute affiche (publicitaire sur boîtes aux lettres et assimilée), tant au rez-de-chaussée qu'aux étages, est interdite, à l'exception de celles destinées à la location ou à la vente du lot concerné, format A4 ou A3. Les professions libérales et intellectuelles peuvent placer leurs plaques signalétiques et affiches de vitrine selon le modèle de leur association professionnelle.  
Des annonces sociales (associations de jeunes, ...) peuvent être affichées temporairement, à condition qu'elles ne dérangent pas les résidents.

## SECTION 7. SERVICE DE MAINTENANCE.

### FEMME/HOMME DE MENAGE/ RECRUTEMENT ENTREPRISE DE NETTOYAGE.

### ORDRE.

- Le nettoyage et la peinture des espaces privés (fenêtres, terrasses, balustrades,...) doivent être effectués dans le respect des voisins (inférieurs).
- Faites preuve de respect pour l'équipe de nettoyage et vos cohabitants : les espaces communes qui ont été souillées par un résident ou un visiteur doivent être nettoyées immédiatement par le résident responsable.

## SECTION 8.

### DÉMÉNAGEMENTS - DOMMAGES.

- A chaque déménagement, le propriétaire communiquera par écrit au gestionnaire immobilier la date et les coordonnées des locataires (téléphones, adresses e-mail), ainsi que les noms à mettre sur les vidéophones et les boîtes aux lettres.
- Les ascenseurs ne doivent pas être utilisés pour transporter des meubles ou des objets encombrants. À cette fin, un ascenseur extérieur doit être utilisé. Le propriétaire ou le locataire est tenu à demander les permis de stationnement nécessaires, le cas où cet ascenseur ou camion est placé sur la voie publique. Il est interdit de placer un ascenseur extérieur sur le roofing adjacent au parking extérieur.
- Lors de l'utilisation de l'ascenseur et pour éviter tout dommage., toutes les précautions possibles doivent être prises en masquant et en protégeant la cabine.

### SÉCURITÉ.

- L'accès au bâtiment ou au parking souterrain est strictement interdit pour toute personne non accompagnée par un résident du bâtiment. Cela vaut également pour les voitures, même pour une courte période.
- L'accès au bâtiment est interdit aux mendiants et colporteurs.
- Pour la sécurité du bâtiment, il est interdit de verrouiller sans surveillance les portes en position ouverte.
- Afin d'éviter le vandalisme, chaque résident doit toujours s'assurer que les portes et les portes de garage se ferment correctement. Les portes communes fonctionnent avec des pompes et se verrouillent normalement automatiquement. Les portes du garage / parking fonctionnent par électrique (clé ou télécommande), avec fermeture automatique après la traversée. Tout mauvais fonctionnement sera signalé immédiatement au syndic ou à un membre du conseil d'administration.
- Il est interdit de couvrir un détecteur de mouvement électronique, quel qu'il soit.
- La perte d'une télécommande ou de clé est immédiatement signalée au syndic.
- Avertissez la police en cas d'incidents de sécurité.
- Le bâtiment est équipé d'extincteurs. Si une alarme incendie se déclenche, quittez le bâtiment calmement, vérifiez la présence de fumée ou d'incendie et informez les services de secours. Fermez les portes et les fenêtres lorsque vous sortez. Il est préférable de vérifier à l'avance où se trouvent les issues de secours et où se trouvent les extincteurs.
- Si vous constatez un incendie, appelez les pompiers, le conseil d'administration et le syndic.
- Il est également interdit de stocker, dans les espaces privés (garages et caves), des gaz, sous quelque forme ou conteneur que ce soit, des solvants, des produits nocifs ou inflammables en grandes quantités, autres que pour un usage domestique,.

## REMARQUES GÉNÉRALES CONCERNANT LES GARAGES, PARKINGS, EMBLEMES POUR VOITURES.

- L'espace de garage souterrain est exclusivement destiné au stationnement des véhicules. Cet espace ne peut pas servir d'aire de jeu.
- Les sacs contenant des ordures et / ou des déchets sont interdits dans le garage souterrain.
- Il est interdit de fumer dans tout le niveau -1. Aucun mégot de cigarette ne peut être laissé.
- Le stationnement des vélos sur les places de parking ne peut en aucun cas gêner le passage et doit rester dans la zone délimitée.
- Les parkings ne peuvent pas être utilisés comme lieu de déversement.
- Seuls les véhicules répondant aux exigences légales sont autorisés. Ils doivent être placés dans les zones délimitées.
- Les parkings libres ne peuvent pas être occupés par des tiers, sauf autorisation spéciale de l'ayant droit et du syndic. En cas d'infraction, le véhicule concerné peut être soit immobilisé (police et / ou pince de roue), soit remorquer aux frais du propriétaire.
- Les produits périssables ne peuvent pas être stockés dans les caves.
- Les parkings extérieurs ne peuvent être utilisés que par les ayants droit (propriétaires).
- La partie roofing, qualifiée dans l'acte notarié comme étant le jardin, n'est pas la propriété privée des appartements du rez-de-chaussée. En aucun cas, aucun objet ou appareil de quelque nature que ce soit ne peut y être placé. En conséquence, il est interdit de marcher ou de jouer sur la toiture, sauf pour l'enlèvement d'objets tombés accidentellement des terrasses ou pour l'entretien des jardinières. Dans ces cas exceptionnels, ces objets doivent être retirés sans délai. Pour cela, on peut utiliser l'accès par la porte coupe-feu à l'entrée / sortie du niveau -1.
- Quiconque endommage les parties communes supportera les coûts des réparations. Un simple constat par le syndic y suffit. L'indemnisation reviendra à l'association des copropriétaires et sera réglée sur simple demande du syndic.
- L'accès aux garages est interdit aux véhicules et aux personnes n'ayant pas le droit d'accès au bâtiment. Le syndic a le droit de faire appel à une dépanneuse aux frais des parties concernées.
- Par sécurité : Il est strictement interdit de déposer quoi que ce soit dans les espaces techniques (locaux pour compteurs).

## 9. DIVERS.

- Tout copropriétaire ou occupant doit accorder au syndic le libre accès à sa propriété privée, habitée ou non, afin que le syndic puisse enquêter sur l'état des parties communes et prendre les mesures nécessaires.

Il doit également accorder volontairement au syndic l'accès à ses propriétés privées afin de faire effectuer les réparations et travaux nécessaires sur les autres parties privées.

Chaque copropriétaire ou résident conviendra avec le syndic de la procédure à suivre. En l'absence de cet accord, le gérant de l'immeuble sera accompagné d'un huissier qui, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, dresse un procès-verbal sur les circonstances ayant conduit à l'accès forcé à l'appartement et les décisions éventuellement prises.

- En cas de nécessité et en cas d'incendie, chaque copropriétaire ou résident doit donner accès à son appartement ou à sa terrasse, notamment pour permettre le passage par des échelles, des escaliers de secours ou pour accéder à d'autres terrasses.
- Si les circonstances le permettent, l'assemblée générale annuelle statutaire de la VME-Witheren se tiendra toujours dans la seconde quinzaine du mois de mars.
  
- Les règles d'ordre intérieur s'imposent à tous les copropriétaires et locataires et à toute personne ayant n'importe quel droit sur l'immeuble ou sur une partie de l'immeuble.
- Le règlement intérieur n'est restrictif ni exclusif et peut être modifié à tout moment par décision de l'Assemblée Générale ;

**RÉCÉPISSÉ**

Le soussigné, .....

locataire de l'appartement situé dans la Residentie Witheren,

Bloc **A B C D E** Etage **GV 1 2 3** Direction **G D**

Adresse : ..... 1800 Vilvoorde

Déclare par la présente d'avoir reçu une copie du règlement intérieur «Rés. Witheren »

et s'engage à le (faire) respecter.

Rédigé en deux exemplaires, un pour le propriétaire et un pour le locataire

A .....

Le ...../...../.....

Le Propriétaire

Le locataire