

Annexe au bail de location

(Parapher chaque page de ce règlement pour accord)

Règlement Intérieur

Av. George BERGMANN 74, 1050 IXELLES

Article 1 : Situation et consistance

Le présent règlement est applicable à l'immeuble sis rue Bergmann 74 enregistré au cadastre de la ville d'Ixelles.

L'immeuble de grande qualité est à usage résidentiel et destiné à des kots/ studios d'étudiants ou d'appartements pour professeurs: confort, isolation, faible consommation énergétique, sécurité, environnement et règles de vie en interne strictes. Cet immeuble se situe à quelques centaines de mètres à pied seulement de l'ULB.

Article 2 : division de l'ensemble

L'ensemble immobilier est divisé en une quarantaine de lots numérotés de un à quarante deux composés de 3 types de lot comme suit :

- Studios : un studio d'une superficie de +- 20 m2 composé d'une pièce principale avec kitchenette et d'une salle de douche avec toilette.
- Chambres/kots : d'une superficie de +- 12 m2 composé d'une pièce principale avec kitchenette. Deux chambres se partagent chaque fois une salle de douche avec toilette fermée à clé.
- Studios/ appartements jardin : d'une superficie de +- 30 ou 50 m2 composé d'une cuisine salon-chambre, d'une salle de douche avec toilette et d'une terrasse privative sur le jardin privé. Ces jardins sont privatifs à chaque locataire d'un logement en sous sol : la délimitation du jardin se fait entre les balustrades en bois et le mur de fond du jardin.

Un local vélo d'environ 45 m2 avec un accès direct à la rue est disponible et obligatoire pour les vélos ainsi qu'un locale poubelle prévoyant le tri sélectif des déchets à respecter scrupuleusement.

Un bureau pour la gestion de la location se trouve à l'entrée à gauche du bâtiment et la personne de contact est Comla AGBOBLI au 0489603622.

Une boîte aux lettres personnelle avec une clé sera à disposition à l'entrée du bâtiment.

Article 3 : parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif d'un locataire.

Article 4 : parties communes

Demeurent communes les parties qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif d'un locataire et restent à l'usage de tous, c'est à dire :

- la totalité du sol soit l'ensemble du terrain construit ou non, sauf les 4 studios de jardin
- les aires de circulation
- les murs et clôtures,
- les canalisations souterraines,
- les installations d'éclairage et de fermeture servant à l'usage commun
- le local à usage de conciergerie,
- la chaufferie

La présente énonciation n'étant pas exhaustive, demeurent choses communes tout ce qui profite à l'ensemble de la masse.

Article 5 : usage des parties privatives

Les locataires peuvent jouir et disposer de leurs logements.

Les locataires peuvent modifier librement la disposition intérieure de leurs kots, dans la limite de ce qui pourrait changer les contraintes urbanistiques et l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il est interdit d'étendre du linge sur les fenêtres et balcons.

Les stores ou rideaux aux fenêtres doivent être fixés sur la planche en bois peinte au dessus des châssis.

Décoration : si vous utilisez des clous ou des visses pour accrocher quelque chose, vous devrez remettre le mur en état à la fin du bail.

Cuisine : les taques électriques ne peuvent servir qu'à réchauffer du liquide ou des aliments.

Les animaux de compagnie et tous les autres sont interdits.

Les baux de location devront imposer aux locataires le respect du présent règlement et des exigences de sécurité et des pompiers.

Les locataires sont personnellement garants, ainsi que leurs parents, et responsable de l'exécution de cette obligation.

Article 6 : usage des parties communes

Un badge électronique personnalisé donnera l'accès au bâtiment et à chaque logement.

L'oubli ou de perte de sa clé/carte privative entrainera le paiement de 50€ en semaine entre 9h et 18h et un paiement de 125€ en dehors de ces heures

L'accès au bâtiment sera restreint entre 22h et 7h du matin.

Le bâtiment est sous vidéo surveillance 24h/24 avec enregistrement des passages et sauvegarde des derniers 48h en mémoire.

Le nettoyage des parties communes suite à une dégradation (jet de mégot de cigarette, détrit, tags, objets en verre, ...) qui est le fait d'un locataire ou un visiteur de ce dernier, sera à la charge du dit locataire. Le montant de cet entretien lui sera communiqué.

Article 7 : charges communes

Sont communes les charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration de l'immeuble, c'est à dire :

- les impôts et taxes,
- les primes relatives aux polices d'assurances communes,
- les dépenses relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes,
- eau, gaz, électricité, chauffage, entretiens,...

Le calcul des ces charges se fera au prorata des millièmes et aura lieu une fois par an:

Les charges de nettoyage, de jardinage, d'assurance et de surveillance seront réparties entre les locataires au prorata de la surface de leur logement.

Article 8 : le conseil étudiant

Un étudiant sera nommé représentant des étudiants de l'immeuble afin d'être la personne de contact en interne entre le propriétaire, le gestionnaire, les locataires et les voisins.

Article 9 : clés

Les locataires ne peuvent héberger autres personnes, ni prêter ou remettre leurs clés/ badges à des tiers sous peine de sanction. Les clés/ badges seront sécurisés.

Les animaux de compagnie et tous les autres sont interdits.

Strict respect des règles de police :

L'accès et la jouissance privative du jardin seront interdits entre 22h et 7h du matin. Le tapage nocturne sera poursuivi et en cas de récidive, le locataire verra son contrat cassé avec de lourdes indemnités.

Le jardin arrière et le jardinet avant devront rester propres et entretenu en bon père de famille par les locataires respectifs et reste uniquement à leur seule disposition.

Il sera interdit de fumer dans l'immeuble, sur l'escalier de secours à l'arrière et devant l'entrée à rue.

Les parties communes devront rester libres en tout temps. En conséquence, il est interdit d'y entreposer des objets quelconques.

Les containers à tri sélectif qui se trouvent devant l'immeuble devront être utilisés. Il faudra déposer ses poubelles triées le mardi et vendredi soir. Ces containers ne pourront être utilisés pour évacuer des substances liquides ou des objets volumineux ou de nature à en provoquer l'obstruction.

Les bouteilles et autres objets en verre doivent être déposés dans les bulles situées en face du supermarché Carrefour.

Accès de secours et escalier de secours à l'arrière : les kots/ studios qui ont une porte de secours qui donne sur l'escalier de secours ne peuvent y accéder qu'en cas d'urgences ou d'évacuation. Il est interdit d'y accéder ou d'utiliser cet escalier de secours pour par exemple y fumer, y boire un verre, y manger,... Les 3 locataires autour de ce kot/ studio, avec accès vers l'escalier de secours, auront la clé de la porte de ce kot afin d'y accéder uniquement en cas d'urgences. Ces 3 locataires seront solidairement responsables en cas de vol ou de dégradations, sans effractions, dans ce kot.

L'escalier de secours est interdit d'accès sauf urgences par ordre des pompiers. Le non respect de cette injonction entraînera de plein droit la fin du bail aux torts du preneur.

Les équipements de secours et lances à incendie ne pourront être utilisés qu'en cas d'urgence.

En cas d'incendie, il faudra d'urgence prévenir les secours au 112 ou au 100 et briser/ actionner le signal d'incendie dans le hall de l'immeuble si possible.

La toiture des appartements du -1 est une toiture verte inaccessible et non utilisable. Le non respect de cette injonction entraînera de plein droit la fin du bail aux torts du preneur.

Un local vélo est à disposition.

L'accès à ce local se fera par la rue mais ne permettra pas de rentrer dans le bâtiment. Par contre, il y aura un accès du bâtiment vers ce local vélo.

L'entretien des parties communes du bâtiment se fera une fois par semaine.

RAPPEL DES PRINCIPAUX MOTIFS POUVANT ENTRAINER UNE EXCLUSION

- Utiliser les escaliers de secours et les équipements de secours à des fins autres que celle à laquelle ils sont destinés (entre autre détaché les détecteurs de fumée ou les recouvrir) ;
- Accès à la toiture ;
- Fumer à l'intérieur du bâtiment ;
- Tapage nocturne (plus de visite au-delà de 22h).

En signant cette annexe, le locataire signe son accord et une copie sera envoyée sur l'adresse email spécifié ici.

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43		