

A.C.R. BRUSILIA
av. Louis BERTRAND 100-104
1030 BRUXELLES

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(Extraits actualisés et/ou interprétés - juin 2004)

CONSIGNES GENERALES

Article 12

Les parties communes (c'est-à-dire les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre des parkings) **doivent être impérativement maintenues libres** en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Les vélos doivent être garés dans le local prévu à cet effet (arrière du bâtiment, côté n°104). Les voitures d'enfants doivent être rentrées dans les appartements.

Dans les parties privatives (c'est-à-dire les appartements et les caves), chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance, qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ou secoués dans aucune partie de l'immeuble (y compris les toits et terrasses). Les occupants seront tenus d'utiliser les appareils ménagers appropriés à cet effet.

Aucun travail de ménage, ou de bricolage, ne peut être fait dans les couloirs, les escaliers, ou les paliers communs. Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Sur les terrasses, hormis des plantes et du mobilier de jardin (de taille, poids et nombre raisonnables), il est strictement interdit d'y étendre du linge à sécher, d'y installer une antenne parabolique, ou d'installer des meubles de rangement ou des vélos.

Animaux de compagnie.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de **simple tolérance**, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur, agressivité ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale statuant à la simple majorité.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée obligera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Parkings

L'usage des parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénient pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Pour d'évidentes raisons de sécurité, hormis les véhicules, rien ne doit y être entreposé (pneus, bidons d'essence ou de peinture, cartons, etc ...)

MORALITE – TRANQUILLITE – DESTINATION DES LOCAUX

Article 13 : MODE D'OCCUPATION

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

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.

Aucun bruit anormal ne devra y être perçu.

L'emploi d'instruments de musique, poste de télévision, radio et chaînes hi-fi est autorisé pour autant que l'écoute se fasse à un niveau sonore raisonnable, n'entraînant aucune gêne pour les voisins. Pour rappel, si le fonctionnement desdits appareils venait à incommoder les occupants de l'immeuble, des sanctions similaires à celles évoquées à l'article 12 (présence d'animaux) seraient appliquées.

Hormis ceux équipant les appareils ménagers ou machines de bureau, aucun moteur ne peut, ou ne pourra être installé dans les parties privatives.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée et de l'entresol, les appartements sont destinés **principalement** à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'exercer une profession dans l'immeuble, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, pour autant que cette profession puisse être assimilable aux professions dites « libérales », telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas des maladies contagieuses, agent d'affaires, bureau d'études, et cetera, ne comportant ni commerce de détail, ni industrie, ni installation de laboratoires ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra, au conseil de gérance qui statuera souverainement sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée spéciale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

Article 14 : PUBLICITE

Sans préjudice aux stipulations de l'acte de base sous le paragraphe « Plan de la toiture », et en dehors des locaux du rez-de-chaussée, qui pourront utiliser une enseigne lumineuse à l'intérieur des vitrines, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou l'une ou l'autre profession, dont question à l'article précédent, serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer dans le hall d'entrée, à l'endroit à désigner par le gérant une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires ou locataires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 15 : INTERDICTIONS

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux **doivent impérativement se faire** selon les indications à requérir du gérant et après en avoir prévenu les concierges.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports, ou dont le locataire se serait rendu coupable.

Article 16 : TRANSMISSION DES OBLIGATIONS

Les baux accordés contiendront **l'engagement des locataires** d'habiter l'immeuble, conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

Article 17 : LOCATION

1. Les appartements et parkings ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. En ce qui concerne les parkings, ceux-ci ne peuvent être loués qu'à des résidents de l'immeuble. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
2. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
3. Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues à l'article 16.
4. Les propriétaires donnent par les présentes, mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
5. En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

Article 18 : LIBRE ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et cetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Article 19 : DIVERS

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

A.C.R. BRUSILIA
av. Louis BERTRAND 100-104
1030 BRUXELLES

REGLEMENT DE PARKING

(Extraits actualisés et/ou interprétés - juin 2004)

Article 20 : UTILISATION

Les emplacements de parking sont réservés aux voitures particulières ; aucune autre utilisation ne pourra en être faite sans l'autorisation du syndic.

Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés d'office par le gérant aux frais du propriétaire du véhicule abandonné.

Les véhicules stationnant irrégulièrement à l'emplacement du parking pourront être enlevés d'office à la diligence du gérant, soit, en l'absence de celui-ci, par l'occupant lésé.

S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des parkings, les frais qui en résulteraient seront portés en compte à ce propriétaire, par la gérance.

Les parkings de l'esplanade, en bordure de l'avenue Louis Bertrand, sont réservés aux visiteurs et fournisseurs des occupants de l'ensemble ; leur utilisation ne peut donc être que temporaire. Il est interdit aux copropriétaires ou à leurs locataires dans l'immeuble d'y garer leurs voitures.

Article 21 : DEPOT DE CARBURANTS

Les propriétaires ou locataires d'emplacements de parking ne peuvent avoir dans ceux-ci que le carburant se trouvant dans le réservoir du véhicule.

Article 22 : EMPLOI DES MOTEURS DE VEHICULE

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou pour quelque autre motif que ce soit, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

En aucun cas les moteurs de motocyclettes ne peuvent fonctionner à l'intérieur des parkings.

Article 23 : ENTRETIEN DES VEHICULES

Le nettoyage des voitures à grandes eaux ou à la lance, leur graissage et graphitage sont interdits à l'intérieur des parkings de même que l'utilisation des appareils chargeurs de batterie.

Article 24 : USAGE. D'AVERTISSEURS ET CIRCULATION NOCTURNE

Les conducteurs de véhicules ne peuvent faire fonctionner leur appareil avertisseur sonore pendant toute la durée de leur séjour dans la copropriété. Les avertisseurs lumineux seuls sont admis.

Il y a lieu de rouler à allure de piéton. la rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble n'en soit pas troublée.