

## Exposé des motifs

---

Par sa neuvième résolution, l'Assemblée générale Statutaire du Complexe « *Brabançonne* » tenue le 3 mars 2005 avait, à l'unanimité, donné "mandat au Conseil de Gérance pour remanier et adapter le Règlement d'Ordre Intérieur de l'immeuble".

Elle avait également "demandé aux co-propriétaires ayant des suggestions à formuler de les transmettre au Syndic, afin qu'elles puissent être examinées par le Conseil de Gérance pour être intégrées dans la future version consolidée", version à présenter lors de l'Assemblée générale Statutaire 2006 du Complexe « *Brabançonne* », tenue le 9 mars 2006.

Se basant sur une compilation des décisions adoptées au fil des années, depuis l'Acte de Base jusqu'à celles prises par l'Assemblée générale de mars 2005, le Conseil de Gérance en est rapidement venu à opérer une distinction entre certaines dispositions réglementaires régissant la vie de la co-propriété pouvant, en cas d'abus intentionnels et répétés, aboutir à des sanctions, et certaines autres règles qui correspondent davantage à la nécessité de favoriser une coexistence harmonieuse entre occupants.

Par conséquent, il lui a été nécessaire :

- ❶ d'une part, de remanier les textes des Règlements d'Ordre Intérieur antérieurs, c'est-à-dire essentiellement d'en retenir les dispositions les plus au goût du jour, en les munissant, si nécessaire, d'une force juridique contraignante ;
- ❷ d'autre part, d'adapter ces mêmes textes en fonction des situations de vie quotidienne de l'immeuble auxquelles a été confronté le Conseil de Gérance au cours des dernières années.

Pour chaque lieu spécifique de la co-propriété (parties communes, caves, garages, paliers, etc.), ainsi que pour chaque thème de portée générale (attitude des et vis-à-vis des visiteurs, fournisseurs, concierge, etc.), des dispositions ont été discutées, débouchant sur la finalisation en février 2006 de la rédaction de vingt-quatre Articles.

En ce qui concerne la relation exacte entre les aspects décrits sous ❶ et ❷, le Conseil de Gérance a recherché les formulations offrant le meilleur équilibre entre la sensibilité de ses membres.

En effet, si la Loi s'impose à tous, certains espaces de vie collective peuvent et doivent être dotés de règles spécifiques. De telles règles peuvent aboutir à restreindre partiellement les libertés du citoyen et/ou impliquer pour lui de nouvelles obligations. Le fait de pénétrer dans une enceinte scolaire, par exemple, soumet tout nouvel arrivant – qu'il soit écolier, parent, membre du corps professoral, surveillant ou fournisseur – aux règles de l'école considérée, lesquelles règles peuvent, de par l'héritage d'une expérience spécifique de vie commune, différer d'un établissement à l'autre. Un raisonnement du même type peut être tenu pour d'autres espaces particuliers, tels que les parcs publics et les forêts, ainsi que pour d'autres sociétés humaines, comme par exemple les hôpitaux et les églises.

Le Complexe « *Brabançonne* », fort de ses plus de cent soixante habitations distinctes, de ses garages, caves particulières et d'une cinquantaine d'années d'existence, constitue incontestablement un espace pour lequel des normes et règles de fonctionnement en bonne intelligence doivent être édictées, ou rappelées pour référence – en particulier à l'attention de ceux qui, à l'avenir, s'installeront temporairement ou durablement.

La rédaction du projet de Règlement d'Ordre Intérieur doit toutefois prendre soin de préserver le plus de domaines possibles soumis au seul empire de la Loi.

\* \* \* \* \*

L'Assemblée générale Statutaire 2006 du Complexe «Brabançonne» a adopté une version profondément remaniée du Règlement d'Ordre Intérieur. Les Assemblées générales Statutaires tenues en 2007 et 2008 y ont apporté quelques modifications.

La version consolidée du Règlement d'Ordre Intérieur est jointe en [Annexe](#).

A l'avenir, l'Assemblée Générale disposera comme par le passé de la faculté de débattre et de décider de modifications à apporter aux Articles du Règlement d'Ordre Intérieur, ou alors de confier un mandat spécifique au Conseil de Gérance de lui soumettre l'une ou l'autre proposition de révision partielle du Règlement d'Ordre Intérieur.

\* \* \* \* \*

# Annexe

## Règlement d'Ordre Intérieur du Complexe « *Brabançonne* »

---

### **Article 1<sup>er</sup>. Base juridique.**

La jouissance du Complexe "*Brabançonne*" et les détails de la vie en commun font l'objet du présent Règlement d'Ordre Intérieur.

Celui-ci peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale, à la majorité des trois/quarts des voix. Les modifications seront consignées dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

### **Article 2. Parties en cause.**

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur est applicable à tous les co-propriétaires, locataires ou ayants-droits du Complexe "*Brabançonne*" et des garages, ainsi qu'à leurs visiteurs.

Chaque co-propriétaire est tenu de distribuer un exemplaire du présent Règlement aux occupants.

Tout occupant est en outre prié de consulter les valves de l'immeuble, où sont affichées, le cas échéant, toutes les communications d'ordre général en relation avec l'application du présent Règlement.

Le concierge signale à la Gérance les infractions au présent Règlement.

La Gérance prend toutes les mesures nécessaires pour assurer la parfaite exécution du Règlement d'Ordre Intérieur et, si nécessaire, entame sans désenparer des poursuites judiciaires et ce, sans préjudice de l'application de l'Article 82 de l'Acte de Base, lequel prévoit une conciliation préalable en cas de désaccord et en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du Règlement d'Ordre Intérieur ou de l'Acte de Base.

### **Article 3. Accès aux logements.**

Les occupants de l'immeuble doivent fournir accès pour toutes réparations, pour l'entretien et le nettoyage des parties communes le nécessitant.

Si les occupants de l'immeuble s'absentent, ils sont invités à remettre une clé de leur local privatif à un mandataire dont le nom et l'adresse doivent être connus de la Gérance, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

#### **Article 4. Fournisseurs.**

Les contacts et relations avec les travailleurs des entreprises extérieures relèvent uniquement de la responsabilité de la Gérance.

Le concierge, sur instruction de la Gérance, assure les contacts sur place avec les fournisseurs, ainsi que leur accès aux parties communes.

#### **Article 5. Emménagements. Déménagements.**

En vue de faciliter l'organisation pratique des emménagements et déménagements, les personnes concernées par ceux-ci sont invitées à en prévenir le concierge (date, utilisation d'un camion de déménagement, de matériel de levage, etc.)

Il est interdit d'emménager ou de déménager : après 20 heures et avant 8 heures du lundi au samedi ; les dimanches et jours fériés. Ceci, afin de préserver la tranquillité de l'immeuble.

Un seul ascenseur peut être utilisé dans un but d'emménagement ou de déménagement, à la condition de ne pas l'immobiliser.

Tout occupant qui, lors d'un emménagement ou déménagement, occasionne volontairement ou involontairement des dégâts ou dégradations aux parties communes de l'immeuble (ascenseurs, cages d'escaliers, halls, rampes, portes, etc.) devra supporter le coût des réparations ou des remises en état.

De manière générale, tout dommage provoqué par un usage irrégulier des ascenseurs, notamment en ce qui concerne la charge maximale (voir Article 12), conduira à une répercussion des frais occasionnés.

#### **Article 6. Espaces verts.**

Les pelouses sont entretenues aux frais des occupants.

Pelouses et allées doivent rester propres. Il est interdit d'y jeter des papiers ou objets divers, nourriture pour oiseaux, chats, etc.

Il est interdit de circuler sur les pelouses.

Les propriétaires de chiens doivent les tenir en laisse, pour les empêcher de pénétrer sur les parties communes extérieures (pelouses, voie carrossable) et y satisfaire leurs besoins.

Deux espaces réservés ("*canichien*") sont disponibles à proximité du Complexe "*Brabançonne*", à savoir : rue Luther et avenue Charbo (à proximité de l'ancienne caserne "*Dailly*").

### **Article 7. Allée carrossable.**

Pour le bien-être de chacun, il est rappelé que l'allée carrossable n'est ni une cour ni une aire de jeux.

Il est rappelé aux parents que ceux-ci sont responsables des actes de leurs enfants.

### **Article 8. Stationnement.**

Il n'est autorisé de stationner sur l'allée carrossable que le temps nécessaire (avec un maximum de 60 minutes) pour charger ou décharger personnes et marchandises.

En cas d'infraction grave et répétée à cette règle, une lettre personnalisée sera adressée au contrevenant, avec copie déposée auprès de l'avocat, Conseil de la co-propriété.

Un potelet sera enlevé de part et d'autre de l'accès à la voie carrossable en semaine. Une fermeture temporaire de l'allée carrossable, consistant en la remise des potelets, pourra avoir lieu au moment des offices de l'église de la rue du Noyer. L'accès des secours d'urgence au Complexe "*Brabançonne*" devra néanmoins être préservé.

### **Article 9. Garages.**

Pour le bien-être de chacun, il est rappelé que les garages et leurs abords ne constituent ni une cour ni une aire de jeux.

Les allées des garages ne peuvent en aucun cas servir au nettoyage des voitures ou à leur réparation.

Deux endroits sont prévus pour le lavage au niveau supérieur, du côté "*Brabançonne*" et du côté "*Luther*".

Les vidanges d'huile, les essais de moteurs et échappements libres sont rigoureusement interdits.

Il est interdit d'abandonner son véhicule et d'empêcher le passage des usagers.

La vitesse est limitée à 5 km/h dans les allées des garages et l'usage du klaxon n'est toléré qu'en cas de menace d'accident.

Les propriétaires des garages peuvent fixer d'autres conditions d'utilisation particulières, pour autant que celles-ci ne dérogent pas aux dispositions du présent Article.

Il est recommandé aux propriétaires désireux de donner leur garage en location d'accorder priorité aux habitants du Complexe "*Brabançonne*".

**Article 10. Parties communes (portes, halls, boîtes aux lettres, paliers, etc.)**

Les parties communes ne peuvent jamais être occupées à titre privatif. En outre, elles doivent rester libres de tout objet quelconque.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes intérieures.

Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes.

Il est rappelé que les halls, perrons, et bordures des allées ne peuvent servir de lieux de réunions, ceci afin de préserver la tranquillité de l'immeuble.

Les portes d'entrée de l'immeuble, ainsi que les portes d'accès aux garages par l'immeuble, ne peuvent demeurer ouvertes par blocage des portes.

Les plaquettes de noms et numéros de boîtes aux lettres doivent être conformes au modèle agréé.

Mis à part un paillason, aucun objet ne peut demeurer sur les paliers.

Les parties communes doivent être maintenues en état de propreté.

Les occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes.

**Article 11. Tranquillité.**

Les occupants de l'immeuble doivent veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit troublée d'aucune manière, tant de jour que de nuit.

Les personnes se trouvant dans l'immeuble ou ses abords veillent à ce que les bruits générés par leur comportement et celui des personnes ou animaux dont ils ont la garde, ainsi que les activités ou les travaux qu'ils entreprennent, ne troublent pas la tranquillité ou la santé des autres occupants.

Les occupants de l'immeuble doivent donc veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit troublée d'aucune manière, tant de jour que de nuit.

Les occupants doivent en outre inviter leurs visiteurs ou fournisseurs à également respecter ces règles.

### **Article 12. Ascenseurs.**

Les portes d'ascenseurs doivent être fermées en douceur, pour éviter les bruits, mais aussi les dérèglements et dégâts.

Quiconque souille l'ascenseur doit procéder à son nettoyage ou, à défaut, en supporter le coût.

De manière générale, tout dommage causé par un usage irrégulier des ascenseurs conduira à une répercussion des frais occasionnés. Les occupants sont donc notamment invités en particulier à respecter la charge maximale de l'ascenseur, afin d'éviter tout risque de panne.

En cas de fonctionnement irrégulier d'un ascenseur, la société chargée d'entretenir l'appareil, dont le numéro est inscrit dans chaque cabine d'ascenseur, doit être avertie d'urgence.

L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

Par souci d'économie, il est enfin recommandé de n'appeler qu'un seul ascenseur à la fois.

### **Article 13. Caves.**

Aucun objet ne peut être déposé dans les couloirs des caves.

Les caves ne peuvent en aucun cas servir de dortoirs.

Pour la sécurité de l'immeuble, il est interdit de stocker dans les caves des matières inflammables, dangereuses ou pestilentielles.

En cas d'évacuation d'objets encombrants, contact devra être pris avec le concierge, lequel indiquera l'endroit prévu à cette fin, ainsi que le moment le plus approprié pour effectuer ladite évacuation.

Il est rappelé que des conteneurs sont situés en sous-sol, côté "*Brabançonne*", afin de permettre le tri sélectif des ordures.

### **Article 14. Terrasse du 12<sup>ème</sup> étage.**

La terrasse du 12<sup>ème</sup> étage est commune. Son accès doit néanmoins se faire dans la discrétion, par respect pour les habitants du 12<sup>ème</sup> étage.

Il est en effet rappelé que, pour le bien-être de chacun, la terrasse du 12<sup>ème</sup> étage n'est ni une cour ni une aire de jeux ou de pique-nique.

L'accès avec la clef de la porte d'entrée de l'immeuble en est libre de 8 heures à 22 heures, sauf en cas d'incendie.

Cet accès est également autorisé certains jours particuliers, tels que le 21 juillet, le 31 décembre, etc., jusqu'à la fin du feu d'artifice organisé à ces occasions.

Les enfants doivent être accompagnés sur la terrasse du 12<sup>ème</sup> étage.

Il est formellement interdit de franchir la barrière la ceinturant ou de jeter le moindre objet.

#### ***Article 15. Sanitaires.***

Il est rappelé qu'il est interdit : de jeter dans les sanitaires des torchons, bandes périodiques, etc., pouvant constituer bouchon dans les égouts ; de verser dans les lavabos, évier et toilettes des graisses, huiles, liquides corrosifs ou inflammables ; de jeter quoi que ce soit par les aeras.

Les dommages résultant de tels comportements (tels que frais de débouchage) incombent au responsable.

Les canalisations alimentant les appareils sanitaires, tant en eau chaude que froide, sont munies de robinets d'arrêt permettant la mise hors circuit individuelle de celles-ci. Les occupants veilleront à maintenir lesdits robinets en bon état de fonctionnement.

Il en va de même pour le fonctionnement des chasses d'eau.

Des conteneurs situés en sous-sol, côté "*Brabançonne*", sont prévus pour recueillir les récipients ou bidons vides.

Il est recommandé aux occupants de couper l'arrivée d'eau de leur appartement en cas d'absence prolongée.

#### ***Article 16. Installations électriques.***

Il est rappelé qu'il est interdit de mettre des fusibles d'un ampérage supérieur à ceux pouvant être utilisés sur un circuit qui est calculé en fonction de la section des fils.

Il est par ailleurs également interdit de « ponter » des fusibles brûlés ainsi que de faire usage d'électricité des parties communes pour son usage privé.

#### ***Article 17. Installations de chauffage.***

L'accès à la chaufferie de l'immeuble est strictement réservé au personnel d'entretien, ainsi qu'aux personnes dûment autorisées par la Gérance.



**Article 18. Accident grave aux installations.**

En cas d'accident grave dans le fonctionnement d'une des installations, l'occupant est tenu d'informer sans délai le concierge en vue de limiter les dégâts ou d'y remédier.

**Article 19. Fenêtres.**

Pour préserver l'harmonie de l'immeuble, les fenêtres seront garnies de rideaux flous tombants, en voile blanc uni, sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toute autre garniture.

Aucune affiche, enseigne, réclame ou autre objet quelconque ne peut être appliqué de manière permanente.

En cas de mise en vente ou en location d'un appartement ou d'un garage, les modalités de l'affichage dans les parties communes devront être convenues avec la Gérance.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres des appartements, ainsi que de secouer nappes, carpettes, coussins, brosses, literie, etc., et ce, à n'importe quel moment du jour et de la nuit. Chacun est prié de ne pas les secouer à l'extérieur, ni de les laisser sur le bord des fenêtres ou de la balustrade.

**Article 20. Terrasse d'appartement.**

Pour les terrasses des appartements donnant sur la rue Luther, il est rappelé que la partie vitrée est le moyen d'éclairage naturel de la cage d'escalier. Il convient dès lors de la libérer totalement.

Les antennes paraboliques ne pourront pas être fixées à la façade, ni être visibles à partir des façades.

De manière générale, les occupants veilleront à ce qu'aucun objet entreposé sur la terrasse d'appartement ne dépasse la hauteur du garde-corps.

**Article 21. Déchets ménagers.**

Chaque occupant doit emballer ses déchets ménagers dans des sacs bien fermés.

Il doit les déposer dans les conteneurs situés en sous-sol, côté "*Brabançonne*". Ceux-ci sont destinés à permettre le tri sélectif des ordures.

Il est défendu de déposer les poubelles dans un endroit différent.

Pour l'évacuation d'objets encombrants, il convient de se référer à l'Article 13 du présent Règlement d'Ordre Intérieur.

**Article 22. Paiement des charges communes.**

Tout montant dû à titre de charges, provision, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 60 jours de l'appel de fonds, du décompte ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, des intérêts de retard de 12% l'an.

**Article 23. Responsabilité.**

La Gérance contracte les assurances nécessaires (incendie, dégâts des eaux, R.C.) pour garantir la responsabilité du Complexe "*Brabançonne*".

Chaque occupant contracte personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques communs, ses objets, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

**Article 24. Dispositions finales.**

Toute tolérance par rapport aux dispositions énoncées au présent Règlement, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces dispositions.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur ne fait pas obstacle à la définition de normes ou dispositions spécifiques édictées par les co-propriétaires à l'égard de leurs locataires.

Le Conseil de Gérance sera tenu informé du contenu de telles dispositions spécifiques, afin d'éviter tout conflit entre normes.