

## **COPROPRIETE LE CLUNY - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **Article 1 : Définition**

Il est arrêté à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur (ci-après dénommé R.O.I.) relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

### **Article 2 : Modifications au R.O.I.**

Le R.O.I. peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

### **Article 3 : Opposabilité**

Toutes dispositions du R.O.I. peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1) en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du R.O.I.; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires du Cluny et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2) en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative de chaque propriétaire bailleur, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

### **Article 4 : Règlement des différends**

En cas de location, le propriétaire a l'obligation de communiquer le présent R.O.I. à la signature du bail et de préciser dans celui-ci qu'il doit être respecté par le locataire. Pour les locations en cours, le propriétaire devra établir un avenant au bail portant sur le nouveau R.O.I.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera ensuite porté devant le Conseil de Copropriété (ci-après dénommé CdC) au titre de seconde instance. Si le litige subsiste malgré l'intervention du CdC, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

## **Article 5 : Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est demandé aux occupants du Cluny:

- 1) à titre de principe général à respecter, de n'utiliser tout appareil susceptible de faire du bruit de telle sorte que ce bruit ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-trois heures et sept heures. En ce qui concerne plus particulièrement l'utilisation de télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, de téléphone, ordinateur, imprimantes, soit de régler le volume des dits appareils de façon adéquate, soit d'utiliser des écouteurs lorsque la possibilité technique existe.
- 2) d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche) entre vingt-trois heures et sept heures;
- 3) lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- 4) d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels;
- 5) de ne pas utiliser l'avertisseur sonore de leur véhicule (auto ou moto) de manière intempestive,
- 6) de ne pas laisser tourner le moteur d'un véhicule (auto ou moto) à l'arrêt,
- 7) de façon générale, d'éviter tout comportement bruyant susceptible de troubler la tranquillité des résidents de vingt-trois heures à sept heures.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, et sont interdits les samedis, dimanches et jours fériés.

Les parties communes et notamment les halls d'entrée, les cages d'escalier, couloirs, caves et cour des garages, ne sont pas des lieux de récréation.

## **Article 6 : Destination des locaux – Professions tolérées**

Il ne peut être exercé ou établi dans l'immeuble, ni commerce, ni industrie, ni artisanat, ni cercle privé ou autre de quelque nature que ce soit, ni de permanence, de lieu de réunion ou d'enseignement. Les occupants des appartements des étages ne pourront exercer une profession libérale (avocat, ingénieur, médecin, expert ou similaire) que s'ils ne donnent pas de consultations régulières et après accord préalable de l'assemblée générale obtenu à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette autorisation de l'exercice d'une profession libérale pourra être retirée à tout moment par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés au cas où cette activité entraînerait des troubles de jouissance conséquents pour les occupants de l'immeuble.

Les occupants des appartements situés au rez-de-chaussée pourront exercer une profession libérale.

En ce qui concerne plus particulièrement les médecins, ils ne seront éventuellement admis à exercer leur profession au Cluny que si d'une part, ils n'utilisent pas des appareils de radiothérapie, physiothérapie et similaires, d'autre part ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses, vénériennes ou mentales et enfin à la condition expresse de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène du Cluny.

#### **Article 7 : Terrasses et balcons**

Les terrasses et balcons du Cluny doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Il est interdit :

- 1) d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- 2) de battre des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- 3) de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc...
- 4) d'y entreposer des poubelles et des déchets ménagers durant plus d'une semaine afin de ne pas attirer d'animaux nuisibles et de ne pas incommoder les voisins par des odeurs désagréables.

Remarque : toute utilisation de barbecue au charbon de bois ne peut provoquer aucune nuisance (odeurs, fumées) pour le voisinage et des précautions particulières devront être prises avant l'évacuation des braises dans les poubelles telles que par exemple, les laisser refroidir puis les mouiller.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin de décourager la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons. C'est pourquoi, il est interdit d'y déposer de la nourriture et/ou des boissons pouvant attirer les oiseaux.

#### **Article 8 : Définition de la notion de travaux privatifs**

Dans le présent R.O.I., par l'expression « travaux privatifs », il faut entendre tout type de travaux suffisamment importants effectués dans une partie privative et qui pourrait éventuellement causer certains désagréments aux autres propriétaires ou occupants de l'ensemble ou d'une partie du Cluny. Sous l'expression « travaux privatifs », il faut aussi comprendre toute forme d'emménagement ou de déménagement.

Le propriétaire qui effectue au Cluny, des travaux privatifs tels que définis ci-dessus, sera appelé ci-après « propriétaire responsable ». Il sera en effet considéré comme pleinement responsable vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires du Cluny, même si les dits travaux privatifs sont effectivement réalisés par des fournisseurs travaillant soit directement pour lui soit pour son locataire occupant les lieux où les dits travaux sont effectués.

#### **Article 9 : Règles à respecter lors de travaux privatifs.**

1) Au minimum cinq semaines avant le début de tout travail privatif, le propriétaire responsable est tenu d'informer le syndic du Cluny en précisant :

- a) la période la plus probable des travaux,
- b) le type de travaux,
- c) la nécessité de couper soit l'un ou l'autre des éléments eau, électricité, chauffage, en mentionnant de façon précise, la période de la dite coupure,
- d) le besoin de pouvoir se brancher sur l'un ou l'autre des circuits d'électricité et d'eau des communs en proposant, de façon précise, la durée de cette utilisation.

Au même moment, le propriétaire responsable remettra au syndic pour approbation, une proposition d'avis dont question au point 2 de ce même article 9.

En ce qui concerne les points c) et d) mentionnés dans le présent article 9, avant de procéder soit à une coupure soit à un branchement, le propriétaire responsable, devra avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du syndic ainsi que les conditions requises pour procéder soit à la coupure soit au branchement.

2) Quatre semaines avant le début de tout travail privatif tel que défini dans le présent R.O.I., le propriétaire responsable ou son locataire occupant le bien est tenu d'informer les autres occupants du double bloc (AB, CD ou EF) dans lesquels les travaux privés seront effectués. L'information sera communiquée d'une part via un avis affiché aux valves par le concierge, et d'autre part, ce même avis sera déposé par le propriétaire responsable ou son locataire, dans chacune des boîtes aux lettres des occupants du double bloc concerné. Comme indiqué au point 1 de ce même article 9, le texte de cet avis devra avoir reçu l'accord préalable du syndic.

3) Tout dégât occasionné aux parties communes lors de travaux privés tels que définis dans le présent R.O.I., sera porté à la connaissance du propriétaire responsable par le syndic avec invitation à un constat contradictoire dans les 48 h. Ce dégât tombera sous la responsabilité du propriétaire responsable concerné et les frais nécessaires pour une remise en état effectuée par des fournisseurs désignés par le syndic, seront immédiatement imputés au propriétaire responsable. Il appartiendra à celui-ci de se retourner éventuellement vers son locataire, si c'est celui-ci qui a entrepris les travaux en question.

4) Tout propriétaire responsable ou tout locataire qui effectue des travaux privés au Cluny devra imposer à ses fournisseurs l'utilisation d'un élévateur pour éviter d'utiliser l'ascenseur. Avec l'accord préalable du syndic, l'ascenseur pourra cependant être utilisé pour le transport d'éléments de faible poids et à condition d'avoir suffisamment protégé toutes les parois ainsi que le sol de l'ascenseur.

Si une panne devait cependant survenir suite à ce transport, le coût du dépannage sera imputé au propriétaire responsable.

5) Lors de travaux privés tel que définis dans le présent R.O.I., le propriétaire responsable concerné veillera à faire nettoyer les communs utilisés chaque jour en fin de journée.

6) Les débris et gravats, conséquences des travaux privés, ne peuvent ni être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. C'est le propriétaire responsable qui doit les évacuer lui-même ou veiller à ce que ces débris et gravats soient évacués par la firme qui a effectué les travaux.

7) Lors de travaux privés, seule l'entrée de service (niveau moins 1) existant dans chacun des double blocs AB, CD et EF pourra être utilisée par les ouvriers des firmes choisies par le propriétaire responsable ou son locataire. Une tolérance pourra être accordée dans certains cas par le syndic

8) Afin de respecter la sécurité du Cluny dans son ensemble, le propriétaire responsable devra prendre toutes les mesures qui s'imposent afin que les exécutants des travaux ne laissent les portes du Cluny ouvertes (les portes de service ou les portes des halls) que le temps strictement nécessaire.

La responsabilité du propriétaire concerné par les travaux pourrait être engagée si un vol était commis dans un appartement du Cluny, à la suite de l'ouverture non gardée de l'une ou l'autre porte d'entrée au Cluny, dans le cadre de travaux privés, s'il y a eu négligence de sa part (par exemple,

une porte bloquée ouverte plus longtemps que durant le passage d'un entrepreneur et du matériel).

### **Article 10 : Travaux exécutés par le syndic**

Les obligations imposées aux propriétaires du Cluny lors de travaux privatifs tels que définis dans le présent R.O.I. et qui y sont énumérées, seront également respectées par le syndic lorsqu'il effectuera des travaux de quelle que nature que ce soit au titre de maître d'ouvrage de travaux pour le compte de l'association des copropriétaires du Cluny.

### **Article 11 : Obligations**

#### **a) Locaux des poubelles**

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.. Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux des poubelles des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas. Il appartient en effet à chaque habitant du Cluny de contacter les autorités responsables de la collecte et/ou du traitement des déchets (Bruxelles Propreté ou les autorités communales de Schaerbeek) afin que ces objets encombrants soient évacués. Il est aussi demandé de plier les boîtes en carton afin d'en réduire le volume avant de les entreposer dans le local des poubelles.

A défaut, les frais inhérents à leur évacuation, augmentés d'une indemnité forfaitaire votée annuellement en assemblée générale, seront directement portés en compte à l'occupant fautif. Les indemnités seront placées dans le fonds de réserve général de l'immeuble.

Enfin, après chaque passage au local des poubelles de son bloc, chaque habitant des blocs AB et CD veillera à fermer la porte de ce local. Aux habitants du bloc EF, il est demandé en plus de fermer la porte de ce local à clé.

#### **b) Fermetures des portes de l'immeuble**

Par mesure de sécurité, il est fortement recommandé aux occupants du Cluny de veiller à la fermeture de toutes les portes de l'immeuble munies d'une serrure, y compris les portes de service. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Par ailleurs, il est aussi demandé de fermer les portes entre les halls et la rue, de façon à ne pas encourager certains passants à s'installer dans les halls.

#### **c) Hall d'entrée**

Les occupants sont priés d'emporter toute publicité non désirée déposée dans leur boîte aux lettres ou de la déposer directement dans les containers jaunes disposés dans le local des poubelles. Cette façon de procéder évitera que de trop nombreux papiers s'accumulent dans les halls. Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et paliers ainsi que les couloirs des caves devront être maintenus libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra y être déposé ou accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique notamment aux vélos, voitures d'enfant, etc...Après accord du syndic obtenu à titre exceptionnel, certaines dérogations pourraient être obtenues pour une durée très limitée.

#### **d) Contrôle des entrées dans l'immeuble**

Par mesure de sécurité, les occupants sont priés de ne pas ouvrir la porte de l'immeuble aux personnes qui leur sont inconnues ou qui ne se sont pas présentées avec une carte faisant preuve de leur identité. Avec le même objectif de sécurité, il est demandé aux occupants du Cluny de ne pas laisser entrer dans l'immeuble, des gens qu'ils ne connaissent pas, surtout si ces personnes suivent

les occupants lorsque ceux-ci souhaitent entrer ou sortir du Cluny.

**e) Aspect extérieur du Cluny**

En ce qui concerne le style et l'harmonie extérieure de l'immeuble, même s'il s'agit de parties privatives, aucune modification ne pourra être effectuée que moyennant décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si un accord est obtenu, tous les propriétaires seront priés de s'y conformer pour l'avenir afin de conserver l'harmonie de l'ensemble.

Il en sera ainsi en particulier notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et balcons, vitres, peintures extérieures et, de façon générale, de toutes les parties visibles de l'extérieur, en ce qui concerne le style, la teinte et le modèle. Les travaux privatifs qui touchent à l'aspect extérieur du Cluny ou son aspect esthétique général, devront être effectués par chaque occupant de l'immeuble de telle manière que le Cluny conserve son aspect soigné et harmonieux.

Les fenêtres pourront être habillées par des voilages ou des stores uniquement de teinte blanche.

**f) Publicité**

Sauf accord préalable du syndic, il est interdit à tout propriétaire et/ou occupant de faire de la publicité dans l'immeuble : aucun avis ne pourra être placé aux fenêtres, balcons, portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers, halls et couloirs. Cette interdiction ne concerne pas les avis affichés par le syndic pour informer les occupants.

En ce qui concerne les affiches relatives à la location ou la vente d'un bien privatif par un propriétaire, celles-ci seront remises au syndic ou au concierge qui apposera les dites affiches dans des valves prévues à cet effet, situées dans le jardin au boulevard Reyers.

Pour les appartements du rez-de-chaussée, la profession de l'occupant pourra être renseignée sur une plaque en cuivre format 30 cm x 20 cm, placée sur la façade avant à un endroit adéquat fixé par le syndic et aux frais du propriétaire du rez-de-chaussée en question.

**g) Garages**

Il est rappelé que les garages ne peuvent être utilisés que pour y garer une auto, moto, vélo à usage privé, à l'exclusion de tout véhicule destiné par l'occupant du Cluny à être loué.

**Article 12 : Interdictions**

Dans n'importe quel endroit du Cluny, tout dépôt de matières dangereuses, inflammables ou insalubres est strictement interdit.

Il est également interdit aux utilisateurs de véhicules (auto ou moto) de répandre de l'huile moteur que ce soit dans la cour des garages, dans la rampe d'accès rue/cour des garages ou même dans leur garage. En cas d'incident dans la cour des garages et même dans un garage privatif qui aurait eu pour conséquence que de l'huile s'est répandu, l'occupant concerné a l'obligation d'en avertir immédiatement le syndic pour évaluer le degré de pollution et le besoin de prendre des mesures conservatrices.

Il est rappelé que par décision de Bruxelles-Capitale, les vide-poubelles situés sur les terrasses arrières doivent rester scellés et que dès lors, il est strictement interdit d'utiliser les gaines vide-poubelles.

L'installation d'une antenne parabolique au Cluny est strictement interdite, que ce soit sur la façade avant, la façade arrière, le toit, sur une terrasse ou sur un balcon.

**Article 13 : Parking sauvage**

Il est expressément souligné qu'il est strictement interdit de parquer son véhicule soit dans la

cour des garages soit dans la rampe entre cette cour des garages et l'avenue de l'Emeraude. Seul un arrêt de très courte durée est autorisé pour soit débarquer une personne soit pour déposer certains objets volumineux. Tout occupant du Cluny qui contrevient à cette règle, restera entièrement et seul responsable des conséquences de problèmes éventuels auquel son véhicule pourrait être confronté.

#### **Article 14 : Animaux**

Au titre de tolérance, les occupants du Cluny ne pourront posséder que des animaux domestiques tels que chiens de petite taille, ... Tout dégât causé aux communs du Cluny par l'animal d'un occupant, sera à la charge exclusive du propriétaire de l'animal en question. Dans les parties communes, les chiens et chats seront tenus en laisse.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble important dans l'immeuble : bruit, odeurs, ou pour toute autre raison, le syndic interviendra auprès du propriétaire pour l'inviter à faire cesser ce trouble ou en cas de location il invitera le propriétaire à intervenir auprès de son locataire pour faire cesser ce trouble. A défaut de résultat, l'assemblée générale, à la majorité des 3/4 des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourra charger le syndic d'une action judiciaire afin de faire cesser le trouble

#### **Article 15 : Conseils**

##### **a) Sanitaires**

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

##### **b) Purge des radiateurs**

Au moins une fois par an, l'occupant veillera à purger chacun des radiateurs installés dans son appartement.

##### **c) Instructions en cas d'incendie**

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, les occupants du bloc concerné veilleront à fermer soigneusement leur porte palière. C'est pourquoi, à moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, de placer une serpillière très humide au pied de cette porte palière afin d'éviter que des fumées ne pénètrent dans le lot privatif et d'attendre les instructions ainsi que les secours.

##### **d) Précautions en cas de gelée**

En cas de gel, l'occupant d'un appartement doit y laisser le chauffage en service. Les dégâts qui surviendraient suite au non-respect des précautions seront imputés au propriétaire de l'appartement en question.

##### **e) Appartements, caves et garages**

Les occupants devront veiller à ce qu'aucune matière ou denrée en état de décomposition ne soit entreposée dans leur appartement, leur cave ou leur garage.