



Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)



Résidence Parc d'Avroy, Boulevard d'Avroy 83 - 4000 Liège

1. Préambule

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) complète et précise le Règlement Général de Copropriété. Avec l'Acte de Base, ils constituent les seules références officiellement reconnues par tout qui est propriétaire d'un lot à la Résidence Parc d'Avroy, 83, Bd d'Avroy à Liège. Il a pour but de garantir la bonne entente entre les occupants, le respect du bien commun et l'assurance de la tranquillité de tous. Il s'applique à tous les copropriétaires, locataires, colocataires, occupants temporaires, commerçants et usagers réguliers.

L'Acte de Base et toutes ses composantes (R.O.I et R.G.C.) ne peuvent être modifiés que par décision de l'Assemblée Générale à la majorité requise.

Le Conseil de Copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution des décisions de l'Assemblée Générale, de contrôler la gestion du Syndic et de l'aider dans sa tâche. Il assiste notamment celui-ci dans l'étude et la préparation des nouveaux dossiers à soumettre à la décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Sa composition est limitée à cinq membres qui élisent leur Président, porte-parole du C.C.

Le Syndic gère l'immeuble au sens de la loi qui organise les Copropriétés en s'assurant notamment de sa bonne conservation, de son entretien, et de la gestion des réparations courantes et urgentes. Il conclut des contrats nécessaires à la vie de la copropriété (assurances, fourniture de combustible, recrutement de personnel) etc...

L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine. Elle fixe les orientations relatives à la gestion de l'immeuble dans son sens le plus large. Chaque année, elle confirme ou non les mandats et/ou engagements qu'elle a pris ou confiés à ses instances et/ou collaborateurs (Syndic, entreprises diverses, conciergerie etc...)

2. Accès et sécurité

- Les portes d'accès aux parties communes doivent rester fermées en permanence afin d'éviter les vols et détériorations.
- Les badges ou clés ne peuvent être dupliqués.
- Tout comportement suspect doit être signalé à la concierge dans les plus brefs délais.
- L'accès aux locaux techniques (chaufferie, compteurs...) est strictement réservé aux personnes habilitées.
- L'immeuble est équipé de caméras de surveillance dont l'installation et l'usage ont été agréés par l'Assemblée Générale. Elles sont conformes au RGPD et aux arrêtés de police.

Leur but est de garantir la sécurité et d'identifier d'éventuels contrevenants, qu'ils soient résidents ou non. Ce point fera l'objet d'un vote lors de la prochaine Assemblée Générale de et sera d'application si approuvé.

3. Espaces communs

- Les couloirs, cages d'escaliers, ascenseurs et locaux techniques doivent rester dégagés et en bon état de propreté. En cas d'incident, l'auteur est prié d'agir rapidement pour en limiter les conséquences.
- Les nuisances sonores dans les parties communes sont interdites entre 22h00 et 7h00.
- Les plaques sur les boîtes aux lettres et les ascenseurs doivent suivre le modèle standard fourni par ADK. Les inscriptions sur les sonnettes et dans les ascenseurs se font via la concierge.
- Un défibrillateur est installé au rez-de-chaussée, en face des ascenseurs C et D.
- Il est strictement interdit de manipuler les extincteurs ou les boîtiers de sécurité, sauf en cas de nécessité.

4. Garages et caves

- Les garages sont exclusivement destinés au stationnement de véhicules autorisés par un bail en règle.
- Toutes substances inflammables ou toxiques y sont interdites.
- Les caves doivent être maintenues propres et bien fermées.
- Les rampes et couloirs de manœuvre doivent être libres de tout obstacle.
- Chaque utilisateur doit respecter son emplacement assigné.
- Toute dégradation est à la charge de la personne responsable.
- La recharge de véhicules électriques est strictement interdite dans les garages.
- Aucune modification des circuits électriques n'est autorisée.
- Les prises électriques des garages ne peuvent être utilisées que pour de brefs travaux ou par un aspirateur de véhicule. Tout autre usage est interdit.
- Tout montage électrique ou modification des circuits électriques, quel qu'il soit, est interdit.
- Par ordre des pompiers, tout dépôt ou stockage de mobilier et/ou de matériel y est interdit.

5. Local vélo

- Le local vélo est exclusivement réservé aux vélos appartenant aux résidents.
- Aucun autre objet ne peut y être entreposé.
- Les vélos abandonnés pourront être retirés après un avertissement préalable.

6. Comportement général

- En communauté, le respect réciproque entre les personnes est de nature à renforcer le bien être de tous.
- Pour toute fête ou rassemblement avec des personnes extérieures à la résidence, la concierge et les voisins immédiats doivent être informés. Les nuisances sonores sont interdites entre 22h00 et 7h00.
- Les animaux doivent être tenus en laisse et rester discrets dans les communs.

7. Conciergerie

La concierge est responsable du bon ordre dans l'immeuble. Elle doit signaler au Syndic les infractions au présent règlement qui organise au mieux la vie au quotidien. Elle est également chargée du nettoyage de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, de la cour et du local de chauffage central. Elle réceptionne les plis et colis destinés aux résidents et les remet à leurs destinataires.

8. Activités professionnelles

Les activités professionnelles doivent être menées de manière à limiter toute nuisance sonore ou olfactive pour les autres résidents.

9. Déchets et propreté

- Le tri et le dépôt des déchets doivent se faire exclusivement dans le local poubelles.
- Il est interdit d'entreposer des encombrants dans les parties communes ou à proximité immédiate.
- Toute infraction identifiable pourra faire l'objet d'une facturation comme par exemple le remboursement de l'amende que la Ville aura infligée à la Copropriété.
- Le tri des déchets est obligatoire dans les sacs agréés par la Ville de Liège. Les cartons et papiers doivent être déposés dans la cave réservée à cet effet.

- La sortie à rue est autorisée le mardi soir après 18h00. Les encombrants doivent être évacués par les résidents.

10. Utilisation des ascenseurs

- L'usage des ascenseurs est réservé aux résidents et à leurs visiteurs.
- Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour les déménagements/emménagements ou des travaux impliquant du matériel encombrant ou incompatible avec l'espace de l'ascenseur. Un élévateur externe est obligatoire, et une participation de 50 euros sera demandée.
- Pour le transport ponctuel de petits objets ou d'objets encombrants, il convient de prévenir la concierge pour l'installation de protections murales. Tout dégât sera facturé.
- Il est interdit de surcharger ou de bloquer les portes ou les mécanismes. En cas de panne due à une mauvaise utilisation, les frais seront à charge du propriétaire.
- En cas de blocage, il faut contacter la concierge ou utiliser le bouton d'appel d'urgence. Ne pas tenter de débloquer soi-même l'ascenseur.

11. Travaux et modifications

- Aucune modification dans les parties communes n'est autorisée sans accord écrit du Syndic.
- L'accès à certaines parties privées doit être accordé pour les travaux ou interventions collectives.

12. Chauffage collectif

Le chauffage collectif est arrêté entre le 15 mai et le 15 septembre, sauf exception décidée par le Syndic ou le Conseil de Copropriété.

13. Appartements en location

L'immeuble est une résidence d'habitation qui doit donc rester un endroit paisible de jour comme de nuit.

Respect rigoureux de toutes les règles de vie en communauté, respect du calme nocturne après 22h00, respect de la propreté des communs et du bon voisinage.

En cas de manquement, une notification sera envoyée au bailleur, puis sanctions.

Dans le cas spécifique d'un contrat de logement collectif (Wc, cuisine, séjour...en commun) le permis de location obligatoire délivré par la ville au moment de la location du bien sera réclamé au propriétaire.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/logement/logement/permis-de-location>

Le ROI doit impérativement être annexé à tout contrat de bail.

14. Sanctions et application

- Le Syndic et ses représentants sont chargés de faire respecter le ROI.
- En cas d'infraction, un avertissement écrit est adressé à la personne concernée.
- En cas de faute avérée, les frais de réparation ou de dépannage seront facturés au propriétaire. Celui-ci peut ensuite répercuter les frais à son locataire.
- En cas de récidive ou de faute grave :
 - Les droits peuvent être temporairement suspendus (ex. : accès au local vélo).
 - Une mise en demeure est envoyée avec copie au bailleur.
 - Une action en justice peut être engagée.

oo



Annexe I – Formulaire de plainte

Date : **Heure :**

Personne constatant

l'infraction :
.....

Description de l'infraction :

.....
.....

Localisation :

Personne mise en cause (si connue) :

Photographies jointes : Oui / Non

Signature :

A transmettre à notre Syndic (ADK), Rue des Fories 2, 4020 Liège - Tél: 04 220 70 70 avec copie au Conseil de Copropriété.