

## « REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR »

en vigueur à dater du .....

Le syndic « GROUPE ADK » ainsi que le Conseil de Copropriété de « ACR PHILIPPE », ont le plaisir de vous remettre un « **Règlement d'Ordre Intérieur** » définissant les obligations et les devoirs respectifs de chacun.

Puisque nous sommes appelés à vivre en commun, il faut que chacun puisse rendre le séjour de tous aussi agréable que possible.

Les recommandations reprises ci-dessous, permettront à tout un chacun d'atteindre ce but.

### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Puisque nous sommes appelés à vivre en commun, il faut que chacun veille à rendre le séjour de tous aussi agréable que possible.

Les recommandations suivantes permettront à chacun d'atteindre cet objectif.

#### **Art 1 : Application du règlement**

Le présent règlement n'entrera en vigueur qu'après approbation, à la majorité des trois quart des voix, par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En cas d'opposition entre un article du présent règlement et un article de l'acte de base, c'est le règlement qui devra être observé.

Les membres du Conseil de Gérance et le syndic sont chargés de veiller à l'application du règlement.

#### **Art 2 : Occupation des biens privés**

Les propriétaires, leurs locataires et tous autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la tranquillité et l'intégrité de la Résidence ne soit troublée ou altérée par leur fait, celui de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils devront satisfaire à toutes les obligations légales ou administratives de la ville, de voirie ou de règlement communal.

Chaque occupant doit supporter la gestion de ses immondices. Il doit impérativement se soumettre aux règlements communaux et utiliser les sacs prévus à cet effet :

**Les sacs jaunes et les sacs bleus** seront déposés de préférence la **veille du ramassage** dans le local-poubelles vu que le service de ramassage de la ville passe le **jour à préciser**.

**les cartons et papiers** seront ficelés ou emballés et déposés aux mêmes endroits

**les bouteilles et autres conditionnements en verre** seront déposés dans les bulles réservées à la collecte du verre sur le territoire communal.

**Les objets encombrants** sont enlevés une fois par trimestre par les services communaux (*jour à préciser*). Ils ne peuvent être entreposés dans les parties communes. Il revient à chaque occupant de les déposer lui-même à rue.

Les objets ou sacs qui n'auraient pas été enlevés par les services communaux, pour non-conformité du tri, devront être rentrés par leur propriétaire et reconditionnés pour le prochain enlèvement. En cas de non-respect de ces dispositions, l'enlèvement de ces déchets pourra être effectué aux frais du contrevenant.

Il est strictement interdit de stocker ses poubelles sur la terrasse avant ou arrière de la résidence.

Lorsqu'un appartement est inoccupé et vide, le propriétaire avertira le Conseil de Gérance et fournira une clé de la porte palière à un de ses membres pour intervention urgente (fuite, incendie, ...).

#### Art 3 : Occupation des biens communs

Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrées, escaliers, couloirs, paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit. Le stationnement des voitures d'enfant, de vélos, ...y est notamment interdit.

Aucun travail ménager ne pourra être fait dans les parties communes.

Le trottoir devant la résidence est par définition réservé à la circulation des piétons. Il n'est donc en aucun cas un emplacement de stationnement, de parking ou dentreposage, même à titre temporaire.

En cas de détérioration de biens communs par un occupant, les frais de réparation et/ou de remise en état lui seront facturés. Dans le cas où l'auteur des dégradations resterait inconnu, ces frais seront pris en charge par la communauté, sans préjudice de recours ultérieur contre le(s) auteur(s) des faits.

#### Art 4 : Le nettoyage des communs

Un(e) concierge est attachée à l'immeuble et est en charge du nettoyage des parties communes aux frais des occupants de la résidence. Le préposé au nettoyage est uniquement au service de la copropriété, c'dès parties communes. Il ne peut exécuter des travaux d'ordre privatif. Seuls les cogérants et le syndic sont habilités à donner des instructions au préposé. Les plaintes éventuelles doivent être transmises au syndic, de préférence par écrit.

Il est interdit d'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes de l'immeuble, notamment d'y battre et secouer des tapis. Il est interdit de battre literie, nappes, ... aux terrasses ou aux fenêtres. Il est interdit de jeter des mégots de cigarette; emballages, canettes ou bouteilles sur les toitures en contrebas et dans la cour.

Il convient en général que chaque occupant veille à ne pas salir les parties communes et, en cas d'accident, de nettoyer immédiatement.

#### Art 5 : Sécurité de l'immeuble et accès

Chacun aura soin de fermer les portes du hall d'entrée et, au besoin, de s'assurer de la bonne fermeture de celles-ci. Il est rappelé que les portes doivent impérativement être fermées à clé de 22 heures à 6 heures.

L'occupant qui laisse entrer une personne étrangère dans la résidence le fait sous son entière responsabilité et devra, le cas échéant, supporter toutes les conséquences des agissements éventuels de la personne intéressée.

L'accès à la résidence est strictement interdit aux colporteurs, mendiants, et autres autres représentants faisant le porte à porte.

Les locataires d'emplacement de parking (ou les propriétaires d'un parking non propriétaires d'un appartement) qui ne sont pas résidents de l'immeuble n'ont pas d'accès aux parties communes qui mènent aux appartements privatifs.

Il est strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz dans l'immeuble, ainsi que d'introduire des véhicules circulant au gaz au parking.

De même, le dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodantes est interdit, y compris dans les caves.

Il est interdit de fumer dans les parties communes.

Il est interdit de bloquer ouvertes les portes coupe-feu.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les terrasses.

En cas d'absence prolongée, il est prudent de fermer les arrivées d'eau chaude et froide.

#### **Art 6 : Travaux privatifs**

Tous travaux privatifs **induisant des conséquences au niveau des installations communes** (coupure du chauffage, de l'alimentation en eau sanitaire, problème d'électricité, de parlophone...) devront impérativement être signalés **48h à l'avance** (sauf urgence majeure) au syndic et aux résidents et ce, pour des raisons évidentes de dispositions à pouvoir prendre et pour éviter les demandes de dépannage inutiles !

Pour rappel, les travaux non urgents nécessitant une coupure du système de chauffage sont **à éviter en période hivernale** et la méthode dite « du gel » est à privilégier pour éviter une vidange éventuelle des colonnes, toujours dommageable aux installations.

Enfin, il est à noter qu'en général, tout travail nécessitant une intervention sur les installations communes de la résidence ne peut être exécuté que par, ou tout du moins, en collaboration avec le chauffagiste/plombier/électricien attitré à l'immeuble, qui connaît l'installation et ses faiblesses et pourra parer aux conséquences éventuelles.

#### **Art 7 : Aspect extérieur**

La mise en place fixe ou mobile d'antennes paraboliques est interdite aux façades avant, aux terrasses et à la toiture. (En ce qui concerne la toiture, une dérogation peut être prise par l'Assemblée Générale).

Les propriétaires ne peuvent mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, ni garde manger, ni tous autres objets (ex : linge à sécher, literie, ...).

Tous travaux de peinture aux façades (partie commune ou privée) doivent être réalisés aux époques décidées par l'Assemblée Générale, sous le contrôle du syndic. Les teintes doivent être déterminées par l'Assemblée Générale.

Concernant les travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien ou/et la remise en état (réparations, peintures, nettoyage et remplacement de vitres, ...) intéressé l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile et de manière telle que l'immeuble conserve son aspect de soin et d'entretien.

En cas d'inaction de la part des copropriétaires; le syndic, sur proposition du Conseil de Gérance, adresse un préavis par lettre recommandée.

Si aucune action n'est entreprise par le propriétaire, le syndic appliquera une amende de 50 euros par mois de retard, au profit du fond de réserve.

Les plaquettes nominatives doivent être apposées sur les sonnettes et les boîtes aux lettres du hall d'entrée, ainsi que sur les portes et/ou sonnettes privatives. L'aspect de ces plaquettes résulte d'un choix du Conseil de Gérance. Chaque nouvel occupant doit impérativement respecter l'ordre des informations à mentionner, à savoir : nom, étage.

Ces informations sont à communiquer au syndic ou au Conseil de Gérance pour la réalisation et le placement des plaquettes, aux frais du propriétaire.

#### **Art 8 : Publicité**

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'un bien est autorisé, sur les fenêtres du bien privatif concerné, et à un emplacement réservé au rez-de-chaussée. D'autres avis pouvant intéresser les occupants de l'immeuble pourront être placés aux valves du hall d'entrée et dans l'ascenseur par le Conseil de Gérance.

#### **Art 9 : Bruits**

Le problème du bruit est toujours délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on peut réduire de façon importante son cortège de désagréments.

Les occupants ne pourront effectuer de travaux bruyants, ni déplacer des meubles et objets lourds, entre 20 heures et 8 heures. Ils ne pourront utiliser les machines à lessiver et séchoirs après 22 heures.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit persistant, de quelque nature qu'il soit.

Toutefois, l'usage d'instruments de musique, de radios, de télévisions et de chaines hi-fi est autorisé, mais leurs utilisateurs sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Ils devront également éviter l'usage de chaussures bruyantes dans les appartements, de claquer les portes, de discuter à voix haute sur les paliers, d'éviter les jeux bruyants d'enfants, ...

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

#### **Art 10 : Ascenseur**

L'usage de l'ascenseur est soumis à une réglementation sévère.

L'entretien et la surveillance de l'ascenseur sont confiés à une firme spécialisée.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.

Le nombre de personnes admises à bord est affiché dans la cabine et doit être respecté.

Les portes ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps.

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

Le transport d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit. Toute dégradation est à charge de l'occupant si elle est commise par lui-même, par un parent, une connaissance ou un animal domestique.

Tout dysfonctionnement de l'ascenseur devra être signalé sans retard à la Gérance ou au syndic.

#### **Art 11 : Déménagement**

Le syndic devra être prévenu par le propriétaire, au moins sept jours à l'avance, de tous les démanagements ou emménagements.

Toutes les dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Les emménagements et déménagements ne sont pas autorisés par l'escalier et l'ascenseur mais seulement pas un élévateur. Toute dégradation commise par la manutention d'objets aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

#### **Art 12 : Animaux**

La détention d'animaux (chiens, chats, oiseaux, ...) dans la résidence est considérée comme une simple tolérance.

Le syndic pourra toujours y mettre fin, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité ou au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leur(s) maître(s) n'en assument pas un garde vigilante.

Les dégâts et les dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge des personnes qui en ont la garde.

Il est instamment recommandé aux propriétaires d'animaux de veiller à une stricte propreté dans les parties communes, mais aussi sur les trottoirs et dans les parties privées de la résidence.

Des excréments "oubliés" sur un balcon peuvent indisposer les voisins. En cas de défécation d'un animal dans les parties communes ou sur le trottoir, son propriétaire ou la personne qui en assure la garde doit intervenir immédiatement et de manière efficace.

#### **Art 13 : Assurances**

Les occupants sont tenus de couvrir leur responsabilité civile envers le reste de la copropriété (RC familiale).

Les propriétaires qui donnent leur bien en location sont tenus d'exiger de leur locataire, dans le bail, qu'ils assurent également leur responsabilité locative.

#### **Art 14 : Police de l'ensemble immobilier**

Le syndic a le droit de prendre les dispositions qu'il jugera utiles, y compris d'ester en justice au nom de la copropriété, dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires, occupants, invités et autres ayant cause.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissances et préjudices que subiraient les autres occupants et même les voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'Acte de Base et du présent Règlement d'ordre intérieur.

#### **Art 15 : Renseignements divers**

Ce document est destiné à tous les propriétaires de la résidence, à charge pour ceux-ci, d'en remettre copie à leurs locataires lors de la signature du bail.

Pour les baux en cours, les propriétaires sont priés d'en remettre une copie à leurs locataires en prévoyant que, sans opposition dans un délai de quinze jours, les locataires seront censés adhérer sans réserve au règlement.

Pour coller à l'actualité et à l'évolution des moeurs, ce règlement pourra subir diverses modifications ou remises à jour.

Dans ce cas, chacun sera prévenu dans les plus brefs délais et prié d'en prendre connaissance, en renvoyant un récépissé de réception à signer et à remettre au syndic ou à un membre du Conseil de Gérance.

*D'une manière générale, il est bon de se rappeler que  
la liberté de chacun se termine là où celle de l'autre commence.*

**Le syndic et le Conseil de Gérance vous remercient pour l'attention et le respect que vous porterez au présent règlement et se tiennent à votre disposition pour toute information que vous pourriez souhaiter en la matière.**

**Fait à Liège, le ...**

**Pour le Conseil de Gérance,**

**Pour le Syndic,**

