

ACP RESIDENCE « LA COLLINE »
Av. de l'Observatoire, 215-217 à 4000 Liège

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ET DE
VIE EN COPROPRIETE
(dernière mise à jour suite à l'AGO du 09/04/2024)

La vie quotidienne de l'immeuble est régie par un règlement d'ordre intérieur.

Celui-ci contient les règles élémentaires de savoir-vivre à respecter, dans le but de garantir une existence harmonieuse à chacun.

Il contient aussi un certain nombre de règles à respecter afin d'assurer la bonne gestion de l'immeuble qui garantit à chacun le calcul équitable de ses charges.

Ce règlement doit être en possession de chaque occupant de l'immeuble ainsi que de chaque propriétaire non occupant.

Vous êtes invités à le lire soigneusement et à le respecter scrupuleusement.

Si, en principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles dont nous vous donnons ci-dessous la nomenclature.

Table des matières

1.	PORTEE DU PRESENT REGLEMENT	2
2.	MISE EN LOCATION D'UN BIEN	2
3.	ACCES A L'IMMEUBLE	2
4.	OCCUPATIONS DES APPARTEMENTS.....	3
5.	COMPTEURS ET ACCES AUX APPARTEMENTS.....	3
6.	BRUIT	4
7.	EMMENAGEMENT/DEMENAGEMENT	5
8.	USAGE DES ASCENSEURS	5
9.	USAGE DES AIRES DE MANŒUVRES ET PARKINGS.....	5
10.	VELOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANT	6
11.	ASPECT DE L'IMMEUBLE	6
12.	SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES	7
13.	PROPRETE DE L'IMMEUBLE	7
14.	GESTION DES IMMONDICES	7
15.	ANIMAUX DOMESTIQUES.....	8
16.	APPAREILS MENAGERS.....	9
17.	ZONES VERTES ET PLANTATIONS	9
18.	CONCIERGE	9
19.	NON-RESPECT DU PRESENT REGLEMENT	9

1. PORTEE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à chaque occupant de l'immeuble qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gracieux. Il s'applique également à chaque visiteur non-occupant.

Il appartient à chaque occupant de veiller à ce que ses visiteurs respectent le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à tous les propriétaires, résidents ou non.

2. MISE EN LOCATION DU BIEN

A. Il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer, au syndic, les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leurs transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur. Ce règlement est remis à chaque intéressé. Chaque propriétaire qui met en location un de ses biens doit en transmettre un exemplaire au locataire. Celui-ci devra signer un accusé de réception tel qu'annexé au présent règlement. Cet accusé sera contresigné par le propriétaire et transmis au syndic dans les meilleurs délais.

Pour tous les biens mis en location, le bail devra préciser l'existence du présent règlement et l'obligation de s'y conformer.

B. Interdiction des locations de courte durée via tous types de plateformes, style « Airbnb ».

3. ACCES A L'IMMEUBLE

L'accès à l'immeuble se fait via une des deux portes d'accès. L'ouverture de chaque porte est commandée par le passage d'un badge (clé électronique) devant le dispositif prévu à cet effet.

Chaque badge est individuellement identifiable.

A noter que ces badges permettent également l'accès aux caves situées au rez-de-chaussée, ainsi qu'aux locaux prévus pour l'entreposage des poubelles (voir paragraphe 14 ci-après). Pour les occupants disposant d'une cave au 1^{er} étage, leur badge est également validé pour la porte y donnant accès.

Seuls les badges ayant une identification valide permettent l'ouverture de ces portes.

Les règles suivantes sont d'application.

Règles générales

- A. Les portes d'accès à l'immeuble sont munies d'un tirant. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- B. Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.
- C. L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- D. La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte (déverrouillage par parlophone) que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs de l'occupant.
- E. Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.

Règles de gestion des badges

- F. Etant donné que tous les badges sont individuellement identifiés, chaque personne qui cède un badge en sa possession doit immédiatement en informer le syndic ou un membre du conseil de copropriété, en communiquant le nom et l'adresse du nouveau possesseur.
- G. Tout badge non utilisé peut-être retourné au syndic ou à un membre du conseil de copropriété.
- H. Tout badge en possession d'une personne n'ayant plus à s'introduire dans l'immeuble (ancien locataire ou ancien propriétaire) et qui n'aura pas été cédé, sera désactivé.

- I. Tout badge additionnel peut-être réclamé auprès du syndic. Celui-ci indiquera les coordonnées de l'occupant habilité à délivrer les badges.
- J. Chaque badge ouvre une des deux portes d'entrée, ainsi que la porte d'accès aux caves (coté 215 ou 217)

4. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

- a) Tous les appartements doivent être occupés décemment. Ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne notoirement de mauvaise vie et mœurs.
- b) Utilisation du bois/pellets : les propriétaires ont décidés d'interdire l'utilisation du bois et des pellets dans les appartements du fait que les conduits ne sont plus opérationnels et bouchés à certains niveaux.

5. COMPTEURS ET ACCES AUX APPARTEMENTS

La bonne marche ainsi que la bonne gestion de l'immeuble nécessitent parfois l'accès aux appartements. Donc :

- A. De manière générale, on ne peut refuser l'accès de son appartement s'il y a nécessité d'intervention urgente (fuite d'eau, ...). Si les personnes refusent l'accès, celles-ci seront civilement responsables des dégâts encourus à l'immeuble, y compris à d'autres parties privatives, du fait de leur refus, conformément aux articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil.
- B. On ne peut refuser l'accès de son appartement aux personnes effectuant le relevé des compteurs d'eau et des calorimètres. La date de passage de ces personnes est affichée au préalable dans les ascenseurs et/ou ailleurs dans l'immeuble. Si vous ne pouvez être présent lors du passage, vous pouvez laisser un exemplaire de vos clés au/à la concierge afin que celui/celle-ci puisse donner accès à votre appartement. En cas de nécessité d'un deuxième passage, les coûts qui en découleront seront bien évidemment imputés, privativement, dans le décompte du copropriétaire concerné.
- C. Lors d'une mutation (changement de locataire ou de propriétaire) il faut faire effectuer un relevé intermédiaire des consommations par la société qui s'occupe de la répartition des frais de chauffage et d'eau. Ceci permettra de faire une juste répartition des charges entre le nouveau propriétaire ou locataire et l'ancien.
- D. Les frais de relevés sont à charge du propriétaire ou de l'occupant.
- E. Tout compteur d'eau bloqué doit être remplacé. Une attestation indiquant la date de remplacement sera à fournir au syndic, ainsi que l'index du compteur défectueux et du compteur de remplacement. Si un compteur bloqué n'est pas remplacé, une consommation forfaitaire sera appliquée (voir ci-après) et ce, sans préjudice des dispositions du paragraphe 19, point B.
- F. Tout remplacement ou enlèvement d'un radiateur ne peut se faire qu'après l'accord du syndic. En cas de remplacement d'un radiateur, la société chargée d'effectuer les relevés devra obligatoirement être appelée pour relever l'index de l'ancien calorimètre, établir les nouvelles bases de comptage et poser un nouveau calorimètre sur le nouveau radiateur. Dans le cas d'une suppression de radiateur, ladite société devra également être appelée pour effectuer le relevé du calorimètre, avant enlèvement du radiateur. De plus, tout enlèvement supposera l'imputation d'une consommation forfaitaire, pour une durée indéterminée, qui sera calculée par la société chargée de la répartition des frais de chauffage.

Quelques recommandations à appliquer lors du relevé des consommations de chauffage et d'eau :

- Il est conseillé de procéder à ses propres relevés, le même jour que le passage de la société chargée de la répartition de ces frais, et de les confronter aux chiffres relevés par le représentant de ladite société.
- Dans le cas où ledit représentant ne le remet pas automatiquement, il importe que vous exigiez un document contradictoire écrit, signé par les deux parties, reprenant les unités relevées, afin d'éviter toutes discussions ultérieures quant à une éventuelle erreur de relevé.
- En cas d'anomalie, de blocage de compteur, etc. toujours prendre toutes dispositions utiles, dans les meilleurs délais, avec la société chargée de faire les relevés et la répartition des frais de chauffage et d'eau.

Suite aux décisions de l'assemblée générale du 26 avril 2011, voici les principes retenus, en matière de comptage pour ce qui concerne la répartition de chauffage et d'eau, dans les situations exceptionnelles qui pourraient causer préjudice aux autres copropriétaires ou occupants :

1. Pour ce qui concerne les **calorimètres**, en cas d'appartement inaccessible (après invitation à un 2^{ème} passage)

Application d'un forfait déterminé de la manière suivante :

- on prend le nombre d'unités identique à celui de l'année précédente ou, à défaut :
- on prend le nombre d'unités le plus élevé d'un appartement de la même colonne.

2. Pour ce qui concerne les **calorimètres**, en cas de calorimètres manquants ou manipulés, de même qu'en cas de calorimètres cassés ou tombés

Application d'un forfait déterminé de la manière suivante :

- on prend le nombre maximum d'unités du calorimètre du radiateur ou convecteur concerné, dont les références sont en possession de la société chargée des relevés.

3. Pour ce qui concerne les **compteurs d'eau** privatifs (eau chaude et eau froide), en cas d'appartement inaccessible (après invitation à un 2^{ème} passage), ainsi qu'en cas de compteurs bloqués ou défectueux non remplacés après invitation du syndic à le faire

Application d'un forfait déterminé de la manière suivante :

- on prend le nombre d'hl identique à celui de l'année précédente ou, à défaut :
- on prend le nombre d'hl le plus élevé d'un appartement de la même colonne.

La société chargée de la répartition des frais de chauffage et d'eau, réadaptera le comptage (en plus ou en moins) lors des exercices suivants.

Toujours pour ce qui concerne la répartition des coûts de chauffage et d'eau, afin de ne pas préjudicier les copropriétaires ou occupants et pour ne pas encourager certaines attitudes préjudiciables à une saine gestion, des pénalités financières seront également appliquées, en charges privatives, par le syndic (dès lors au niveau du décompte de charge privatif annuel, réalisé par le syndic). Lesdites pénalités figurent à l'article 19 ci-après.

6. BRUIT

Le problème de bruit est toujours très délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leurs inconvénients, à savoir :

- Ne claquez pas les portes ;
- Eviter les déclenchements abusifs et inutiles d'alarmes privatives (également d'application pour les alarmes des voitures stationnées dans le domaine) ;
- Réduisez la puissance de votre TV, de votre radio, de votre chaîne HI-FI,...

- Ne faites pas usage d'instruments de musique à des heures inappropriées ;
- Evitez l'emploi de robinets et ne prenez pas de bain ou de douche au milieu de la nuit ;
- Ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou dans les halls ;
- Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements, évitez en particulier les chaussures à hauts talons ;
- Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas d'objets lourds durant la nuit ou la soirée ;
- Evitez les jeux bruyants des enfants ;
- Ne laissez pas les chiens seuls dans les appartements ;
- Ne laissez pas les chiens aboyer.

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

7. EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT

- A. Une redevance de **100 €** est prévue sur chaque opération de déménagement ou d'emménagement.
Cette redevance sera indexée. L'indexation s'opérera tous les mois sur base de l'indice santé des prix à la consommation. L'indexation se calculera, comme pour les baux à loyer, sur base de la formule suivante :
Redevance de base X nouvel indice, le tout divisé par l'indice de départ.
La redevance de base est indiquée supra. L'indice de départ est l'indice santé de janvier 2025. Si l'indice venait à descendre, la redevance sera figée, il n'y aura jamais d'indexation négative ou en diminution. En cas de diminution de l'indice, le montant de la redevance sera donc bloqué jusqu'à la prochaine indexation à la hausse.
- B. Il faut prévenir le/la concierge de la date de l'emménagement ou du déménagement et ce, au minimum une semaine à l'avance.
- C. L'utilisation d'un ascenseur extérieur est requise pour le transport des objets encombrants. (Voir paragraphe 8 relatif à l'usage des ascenseurs).

8. USAGE DES ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère ayant pour but d'assurer la protection de chacun.

- A. L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- B. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'adultes.
- C. Le nombre maximum de personnes ainsi que le poids maximum autorisé dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine. Ces recommandations doivent être strictement respectées.
- D. Le transport au moyen de l'ascenseur d'objet encombrant ou pouvant occasionner des dégâts ou des salissures est interdit (y compris les vélos).
- E. Il est interdit d'utiliser les ascenseurs lors des déménagements ou emménagements. Une pénalité de **250 €** sera portée au compte de tout propriétaire ou occupant qui contreviendrait à cette règle. De plus, si dégâts il y a, ceux-ci seront entièrement à charge du propriétaire ou occupant responsable. Les propriétaires sont tenus d'avertir de cette interdiction toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer un emménagement ou un déménagement.
- F. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur comme « monte-charge » pour transporter des matériaux ou autres équipements de construction, de finition, réparation ou de modification d'appartement. En cas de doute, s'adresser au syndic afin d'obtenir son accord écrit. Une pénalité de **500 €** sera portée en compte de tout propriétaire ou occupant qui contreviendrait à cette règle. De plus, si dégâts il y a, ceux-ci seront entièrement à charge du propriétaire ou occupant responsable. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer des travaux de construction, de finition, réparation ou de modification d'appartement.

- G. Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
- H. L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur doit en informer d'urgence le/la concierge ou le syndic. En cas de panne, il ne faut jamais tenter de délivrer une personne coincée dans l'ascenseur. Seule la société spécialisée peut effectuer cette tâche (ou les pompiers).
- I. Il est strictement interdit d'utiliser dans les ascenseurs des caddies de style utilisés dans les grandes surfaces.
- J. Il est interdit de fumer dans les ascenseurs.

9. USAGE DES AIRES DE MANŒUVRES ET PARKINGS

Afin de limiter au maximum les nuisances et de garantir la sécurité (accès ambulances et des pompiers), nous vous rappelons ce qui suit :

- A. L'utilisation du parking communautaire, situé face à l'immeuble, est limitée à un véhicule par famille résidente.
- B. Ce Parking est limité à 20 emplacements.
- C. Chaque emplacement est délimité par une ligne blanche discontinue. Afin de garantir l'accès aux pompiers, services de secours,... les véhicules doivent impérativement être parkés à l'intérieur de ces lignes.
- D. Les propriétaires ou locataires de garages ou de parking-jour ne peuvent utiliser les emplacements communautaires que pendant la journée de 08 heures à 18 heures.
- E. Il est strictement interdit de stationner en dehors des emplacements prévus, notamment devant les portes d'entrées, dans les tournants, au milieu des aires de manœuvre et sur un emplacement privé.
- F. La vitesse maximum autorisée dans le domaine est de 08 Km/h et tous les piétons ont la priorité.

10. VELOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANT

Il importe de respecter certaines règles en ce qui concerne l'utilisation et le « parcage » des vélos, des motos et voitures d'enfant.

- A. Les vélos doivent être parkés dans les locaux spécialement prévus pour ranger les vélos.
- B. Il est interdit de placer les vélos contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble, ainsi que dans les halls communs.
- C. Il est interdit de placer les voitures d'enfant contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble, ainsi que dans les halls communs.
- D. Il est interdit d'entreposer dans le local vélos, tout autre chose que ce à quoi il est destiné, c'est-à-dire que **seuls les vélos** sont autorisés.

11. ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- A. Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes et sur les terrasses. Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, ni linge ou objets quelconques. Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, claire et floue, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs (à l'exception des marquises agréés par le conseil de copropriété : AG du 22 mai 1991 et du 19 avril 2006), ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble. Au cas où des persiennes seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage, exception faite de la location ou la vente, est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée (Acte de Base : Règlement de Copropriété, page 30, article 12).
- B. Ne pas exposer des vêtements ou des essuies (par exemple dans les cuisines) de telle façon qu'ils soient visibles de la rue.
- C. Ne pas empiler jouets, journaux ou périodiques sur les tablettes des fenêtres.
- D. Ne mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréés par l'assemblée générale disponible auprès du syndic.
- E. Veiller à l'entretien des vitres, en particulier veiller à remplacer immédiatement les carreaux cassés.
- F. Veiller à laisser les parties communes, en particulier les entrées, les escaliers, les halls et les paliers, libre de tout objet.
- G. Il est interdit d'apposer des affiches (publicités, avis de vente, location, ...) dans les parties communes.
- H. Il est interdit d'installer des antennes de quelque nature que ce soit sur les terrasses et murs extérieurs.
- I. Les plexiglas des garde-corps sont des éléments **privatifs**. Les propriétaires désireux de remplacer ceux-ci sont invités à maintenir **l'uniformité** de la façade et doivent donc veiller à mettre des plexiglas de la **même teinte** que ceux d'origine.
- J. Si remplacement des châssis de fenêtres, **OBLIGATION** de le faire par des châssis en **aluminium anodisé de teinte et de segmentations identiques à ceux d'origine**.

12. SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES

Afin de respecter l'aspect soigné des sonnettes et des boîtes aux lettres, il convient de n'utiliser que les nominettes standards. Ces nominettes peuvent être commandées par l'intermédiaire du syndic au moyen du formulaire adéquat.

13. PROPRETE ET SECURITE DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter la propreté dans et autour de l'immeuble, il est interdit :

- A. D'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes (exemple : secouer les tapis, cirer les chaussures, broser les chiens).
- B. De battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.
- C. De jeter des objets quelconques, des cendres par delà les terrasses.
- D. De stocker des détrit, des gravats, ... sur les terrasses.

- E. D'installer des jardinières, pots de fleur (même vides), des jardinières ou pots de fleurs à cheval sur les garde-corps ou des éléments de décoration quelconques, du côté extérieur des garde-corps des balcons ou terrasses. Les jardinières ou pots de fleurs sont toutefois tolérés du côté intérieur des balcons ou terrasses.
- F. Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer de travaux tels qu'ils soient qui pourraient, ne fût-ce que d'une façon minime, compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur. Il est donc notamment interdit de percer un mur en façade (par exemple afin de placer un conduit d'évacuation de hotte).
- G. Il est interdit aux copropriétaires d'avoir des feux ouverts dans leurs appartements. L'utilisation du bois et du pellets est interdite aux occupants de tous les appartements. Les conduits de cheminée ne sont plus opérationnels et bouchés à certains niveaux.
- H. Obligation à toutes personnes (copropriétaires et locataires) de fermer à clé les 2 barrières d'accès à la propriété (côté « rue Panaye » et côté « rue Albert Mockel ») lors de l'usage de celles-ci, après chaque passage sortant et entrant.

14. GESTION DES IMMONDICES

Les immondices sont sorties à rue par le/la concierge la veille du jour de ramassage déterminé par l'administration communale.

Des locaux sont à disposition dans chaque aile de la Résidence pour l'entreposage des poubelles, avant leur évacuation par le/la concierge, pour autant que les règles suivantes soient respectées :

- A. **Seuls les sacs** règlementaires de l'administration communale sont tolérés pour les détritiques « tout venant » ;
- B. De même, **seuls les sacs bleus** règlementaires de l'administration communale sont acceptés pour les détritiques appelés « PMC » (les consignes essentielles de ce qu'on peut mettre dans ces sacs bleus sont indiquées sur ceux-ci, de même que sur le site internet de « Fost Plus ») ;

Les **papiers et cartons** sont acceptés également, pour autant qu'ils soient **propres** et **ficelés** ou **rangés dans des caisses en carton**. Ces caisses éventuelles (pas trop grandes ou trop lourdes – pensez au/à la concierge) ne peuvent contenir que du papier. Les revues, magazines et publicités quelconques doivent être débarrassés de leurs emballages éventuels en plastique. Il ne peut être toléré plus d'un demi-m³ de caisses contenant papiers et cartons par semaine et par appartement.

- C. Les sacs de l'Administration Communale et les bleus règlementaires seront bien fermés, ne seront pas déchirés et il sera vérifié qu'ils ne perdent pas de liquides. **En aucun cas, ils ne pourront contenir d'objets piquants, coupants ou contondants (seringues, verres, bris de verre, ...).** Enfin, les sacs jaunes ne peuvent être trop lourds (il n'est pas normal de remplir un seul sac avec une grande quantité de litière pour chat par exemple).

Les déchets encombrants sont interdits dans les locaux communs. Chaque occupant doit se charger de les conduire au parc à conteneurs régional. Néanmoins, pour autant qu'ils répondent aux critères fixés par l'administration communale, vous pouvez sortir vos déchets encombrants (maximum 1M³) la veille du jour de ramassage des encombrants déterminés par l'administration communale.

Ces déchets (propres et non dégoulinants), sont donc également à gérer par vos soins et sont toujours à ranger sur le trottoir de l'avenue de l'Observatoire, à l'entrée de l'allée de la Résidence.

Notons que les déchets inertes (déchets de construction, anciens pavés, porcelaine de sanitaires, etc...), les électroménagers, le matériel hi-fi, les téléviseurs, les emballages en frigolite, les vieilles batteries et les pneus ne sont pas ramassés avec les encombrants et sont donc **interdits** sur les trottoirs par l'administration communale. Des amendes sont susceptibles d'être imputées par la police locale aux personnes qui ne respecteraient pas ces règles. Ces déchets sont obligatoirement à conduire aux parcs à conteneurs en vue de leur recyclage.

Les déchets verts sont également interdits dans les locaux communs et dans l'enceinte de la propriété.

Chaque occupant doit se charger de les conduire au parc à conteneurs. Des collectes sont organisées à Cointe, par le Comité de Quartier. Voir le calendrier et la liste des sites auprès dudit Comité.

En ce qui concerne les "déchets organiques", tout occupant qui s'est inscrit pour la collecte de ces déchets devra gérer lui-même l'usage du conteneur fourni par la société choisie par l'administration communale.

Ces conteneurs sont strictement interdits dans les locaux communs. Ils devront être déposés, la veille du jour du ramassage, à l'entrée de l'allée de la Résidence, et récupérés immédiatement après.

Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Statutaire du 26 avril 2011, une pénalité financière initiale de 25 € (indexable) sera imputée dans tous les cas d'utilisation inappropriée des locaux communs destinés aux immondices et/ou le non-respect des règles énoncées dans le présent paragraphe.

N.B. : Aucun sac poubelle (peu importe sa couleur) ne peut être entreposé tel quel sur les balcons. Seules sont autorisées les poubelles extérieures avec couvercle bien fermé et non visibles de la voie publique.

15. ANIMAUX DOMESTIQUES

Afin de respecter la bonne tenue de l'immeuble, on respectera les règles de bon voisinage qui suivent :

- A. Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets.
- B. Les animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
- C. Tous les chiens doivent être tenus en laisse dans tout le domaine. Ceux-ci ne peuvent faire leurs excréments sur les chemins ou dans les zones aménagées du parc.

16. APPAREILS MENAGERS

Tout appareil ménager doit respecter les normes qui suivent :

- A. Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et T.V.
- B. Il est formellement déconseillé de mettre en fonctionnement des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, séchoir, et lave-linge pendant l'absence des occupants ainsi que pendant la nuit, ceci afin d'éviter d'inutiles dégâts des eaux.
- C. Il est formellement conseillé de couper l'alimentation en eau des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge en périodes de vacances ou lors d'absence prolongée.

Tout appareil ménager doit respecter les normes d'installation qui suivent :

- D. Les robinets fournissant l'eau à des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, lave-linge doivent être munis d'un dispositif de sécurité « AQUASTOP » destiné à prévenir les fuites d'eau en cas de rupture du tuyau d'alimentation.

17. ZONES VERTES, EXTERIEURES ET PLANTATIONS

Afin de conserver un environnement de qualité, on respectera les règles de savoir vivre ci-après :

- A. Il est interdit d'utiliser les pelouses, allées et plantations pour les chiens.
- B. Il faut respecter les plantations.
- C. Il est interdit de jeter des papiers, canettes, bouteilles et autres déchets dans le parc.
- D. Il est interdit de jouer dans les pelouses et plantations à l'exception des zones aménagées à cette fin.

18. CONCIERGE

Le/la concierge est au service de la communauté.

Il/elle ne peut exécuter des travaux d'ordre privatif. Seuls le syndic et le président du conseil de copropriété sont habilités à donner des instructions au/à la concierge.

Le/la concierge ne peut être dérangé(e) en dehors de ses heures normales de travail sauf cas d'urgence.

19. NON-RESPECT DU PRESENT REGLEMENT

En vertu du Règlement de Copropriété (Acte de Base) et des décisions d'Assemblées Générales, le non-respect du Règlement d'Ordre Intérieur entraîne la perception d'une pénalité financière.

Cette pénalité est due dès qu'elle a été signifiée par le syndic au contrevenant (ou par exploit d'huissier avec constatation de deux témoins : Règlement de Copropriété, Acte de Base, page 30, article 12). En outre cette pénalité sera augmentée de **25 €** à chaque rappel émanant du syndic et constatant que l'infraction est répétée et/ou toujours en cours, malgré son injonction écrite. Un délai de 5 jours francs devra toutefois s'écouler, au minimum, entre chaque rappel et le total de la pénalité financière ne pourra excéder 250 € (sauf pour le non respect de l'alinéa F de l'article 8 et dans le cas prévu sous B ci-après à la 4^{ème} fois).

Les pénalités financières sont les suivantes :

- A. **25 €** pour le non-respect des obligations et/ou interdictions indiquées dans les articles 1 à 18, sauf exceptions ci-après.
- B. Pénalités financières en cas de problèmes (voir paragraphe 5 ci-avant) lors de la prise d'index, pour ce qui concerne les compteurs de chaleur et les compteurs d'eau (chaude et froide) :
 - 1^{ère} fois : pas de pénalité
 - 2^{ème} fois : consécutivement : **125,00 €**
 - 3^{ème} fois : consécutivement : **250,00 €**
 - 4^{ème} fois : consécutivement : **500,00 €**
- C. **0 €** pour la présence de meubles de jardins ordinaires, fleurs et plantes de jardins (pour autant que le tout soit disposé côté intérieur du balcon ou terrasse). Il en est de même en ce qui concerne le placement aux fenêtres de volets de couleur blanche. Toutefois, en ce qui concerne le présent point C, le syndic pourra faire appliquer la pénalité prévue sous A, en cas d'abus constatés. La notion d'abus sera appréciée souverainement par le conseil de copropriété et le syndic concomitamment.
- D. Cette pénalité est portée à **250 €** pour le non-respect de **l'alinéa E de l'article 8**.
- E. Cette pénalité est portée à **500 €** pour le non-respect de **l'alinéa F de l'article 8** ainsi que de **l'alinéa J de l'article 11** et de **l'alinéa G de l'article 13**.
- F. Cette pénalité est de **25 €** pour le non-respect de **l'article 9**. Le montant peut être doublé à chaque récidive (50 € à la première récidive, 100 € à la seconde récidive, ...).
- G. Cette pénalité est portée à **90 € par an** pour le non-respect de **l'alinéa D de l'article 16**.

Enfin, les pénalités financières seront indexées.

L'indexation s'opérera tous les mois sur base de l'indice santé des prix à la consommation.

L'indexation se calculera, comme pour les baux à loyer, sur base de la formule suivante :

Pénalité de base X nouvel indice, le tout divisé par l'indice de départ.

Les pénalités de base sont indiquées supra.

L'indice de départ est l'indice santé de janvier 2010.

Si l'indice venait à descendre, la pénalité sera figée, il n'y aura jamais d'indexation négative ou en diminution.

En cas de diminution de l'indice, les montants des pénalités seront donc bloqués jusqu'à la prochaine indexation à la hausse.

Ce règlement doit être remis à tous les intéressés, propriétaires, locataires et occupants à titre gracieux. Les propriétaires qui louent doivent transmettre un exemplaire à leur locataire comme il est dit à l'article 2.

Des copies du présent règlement peuvent être obtenues sur simple demande auprès du bureau du syndic à l'adresse suivante :



GESTION D'IMMEUBLES

Rue des Fories 2

4000 LIEGE

mail : info@adksyndic.com

Tél : 04/220 70 86

Fax : 04/220 70 80