

**RESIDENCE « LA TOURELLE »**

Avenue de l'Observatoire 209-211 à 4000 Liège

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ET DE VIE EN  
COPROPRIETE**

(Dernière mise à jour suite à l'AGO du 06/05/2024)

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 afin de garantir une existence harmonieuse à chacun et afin d'assurer la bonne gestion qui assure 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.**

La vie en communauté exige de chacun le respect des règles ci-dessous.

Leur non-respect entraînera l'application des pénalités qui y sont détaillées.

**Table des matières**

1	PORTÉE DU PRÉSENT RÈGLEMENT .....	2
2	MISE EN LOCATION D'UN BIEN .....	2
3	ACCÈS À L'IMMEUBLE .....	2
4	OCCUPATION DES APPARTEMENTS.....	2
5	COMPTEURS ET ACCÈS AUX APPARTEMENTS.....	2
6	BRUIT.....	3
7	EMMÉNAGEMENT - DÉMÉNAGEMENT .....	3
8	USAGE DES ASCENSEURS .....	4
9	USAGE DES PARKINGS ET DE LA ROUTE .....	4
10	VÉLOS ET VOITURES D'ENFANTS .....	5
11	ASPECT DE L'IMMEUBLE .....	5
12	SONNETTES ET BOÎTES AUX LETTRES .....	5
13	PROPRETÉ DE L'IMMEUBLE .....	6
14	ANIMAUX DOMESTIQUES.....	6
15	APPAREILS MÉNAGERS .....	6
16	ZONES VERTES ET PLANTATIONS.....	7
17	CONCIERGE, FEMME D'OUVRAGE OU SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE – PRÉSIDENT DU COMITÉ DE GÉRANCE .....	7
18	NON-RESPECT DU PRÉSENT RÈGLEMENT .....	7
19	MISE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT .....	8

## **1. PORTEE DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à chaque occupant de la Résidence, 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**

A. Les occupants doivent veiller à ce que les portes d'accès, y compris celles des garages, soient toujours soigneusement fermées. Les deux portes d'entrée de la Résidence doivent être fermées à clé à partir de 22 heures.

B. Les portes sont munies d'une poignée. 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.

C. Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.

D. L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et aux démarcheurs.

E. La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre porte électrique que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant. Il est interdit d'ouvrir la porte à une personne qui se prétend visiteur d'un autre occupant de l'immeuble.

F. Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la Résidence.

G. Tout propriétaire qui donne en location et qui remet des clés de l'entrée de la Résidence à son locataire doit exiger de celui-ci une caution de **25 €**. Qu'il ne pourra restituer au locataire, qu'après remise des clés à la fin de l'occupation.

## **4. OCCUPATION DES APPARTEMENTS**

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.

## **5. COMPTEURS ET ACCES AUX APPARTEMENTS**

Le bon fonctionnement des installations communes ainsi que la bonne gestion de l'immeuble nécessitent parfois l'accès aux appartements.

Les règles suivantes sont d'application :

- A. L'occupant de l'appartement ne peut refuser l'accès de celui-ci aux personnes effectuant le relevé des compteurs et des calorimètres. La date de passage de ces personnes est affichée au préalable aux valves et dans les ascenseurs. Si l'occupant ne peut être présent lors du passage, il devra laisser ses clés à une personne de son choix qui donnera accès à l'appartement dans les heures annoncées dans l'avis de passage.
- B. Lors de toute mutation (changement de locataire ou de propriétaire), un relevé intermédiaire des compteurs et des calorimètres devra être effectué pour permettre la répartition des charges entre le nouveau propriétaire ou locataire et l'ancien. Les frais de relevé éventuels sont à charge de l'occupant sortant mais sont de la responsabilité finale du propriétaire.
- C. L'occupant ne peut refuser l'accès de son appartement s'il y a nécessité d'intervention urgente aux parties communes (par exemple en cas de fuite d'eau). Si l'occupant refuse l'accès, il sera responsable 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. De plus, tout refus d'accès aux appartements donnera lieu à la déduction par le propriétaire dudit appartement (qui répercutera cette somme sur son locataire s'il n'est pas lui-même occupant de l'appartement) d'une pénalité de 250 € par appartement (conformément à la décision déjà prise sur ce point par l'assemblée générale ordinaire de 1996).
- D. Tout remplacement d'un radiateur ou d'une vanne ne pourra être effectué qu'après l'accord préalable du syndic.
- E. Tout enlèvement d'un radiateur ne pourra être effectué qu'après l'accord préalable du syndic. Un forfait de consommation annuel sera dans ce cas comptabilisé.

## **6. BRUIT**

Le problème de bruit est toujours très délicat dans un immeuble à appartements multiples. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leurs inconvénients.

- A. Ne pas claquer les portes.
- B. Réduire la puissance des téléviseurs, radio et chaîne haute fidélité.
- C. Ne pas interpeller à haute voix dans les escaliers et dans les halls.
- D. Eviter de circuler avec des chaussures à hauts talons.
- E. Ne pas effectuer des travaux ou déplacer pas des objets lourds durant la soirée ou la nuit.
- F. Eviter les jeux bruyants des enfants.
- G. Ne pas laisser les chiens seuls dans les appartements.
- H. Ne pas laisser les chiens aboyer.
- I. Ne pas prendre de bain ou de douche au milieu de la nuit.

## **7. EMMENAGEMENT – DEMENAGEMENT** (7.A. modifié par l'AGO du 21/03/02)

- A. Une indemnité forfaitaire de **100,00 €** par mouvement sera portée sur le décompte annuel de charges au propriétaire, qui le répercutera à charge de son locataire, pour chaque opération d'emménagement et de déménagement.
- B. Le syndic et le président du comité de gérance seront prévenus préalablement de la date de chaque emménagement et de chaque déménagement. Le nom de l'occupant sera alors donné afin d'établir des plaquettes nominatives. A cette occasion il devra être remis au syndic l'accusé de réception visé à l'article 2 ci-dessus.

- C. L'utilisation d'un élévateur extérieur est requise pour toute opération d'emménagement et de déménagement (voir ci-dessous l'article 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 de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.
- C. Le nombre maximum des personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine. Il doit être strictement respecté.
- D. Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants ou qui pourraient occasionner des dégâts est interdit.
- E. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur lors des déménagements et des emménagements.** Une pénalité de **250 €** sera appliquée en cas de contravention à cette règle. Elle sera portée au compte du propriétaire concerné, même si le non-respect de cette règle est dû à son locataire, le propriétaire répercutant cette sanction à son locataire. De plus, si dégâts ont été causés, leur réparation sera entièrement à charge du même propriétaire. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer un emménagement ou un déménagement de cette interdiction.
- F. Il est interdit d'utiliser les ascenseurs comme « monte-charge » pour transporter des matériaux ou autres équipements de construction, de finition, de réparation ou de modification d'appartement.** Une pénalité de **500 €** sera appliquée et portée au compte du propriétaire concerné, que la contravention à cette interdiction ait été exécutée par lui-même ou par son locataire. De plus, si des dégâts ont été causés, ceux-ci seront mis entièrement à charge du propriétaire. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer des travaux de construction, de finition, de réparation ou de modification de cette interdiction.
- 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 syndic, le président du comité de gérance ou un membre du comité de gérance. En cas de panne, il ne faut jamais tenter de délivrer une personne coincée dans l'ascenseur. Seule la société spécialisée chargée de l'entretien ou les pompiers peuvent effectuer cette tâche.
- I. Il est strictement interdit d'utiliser dans les ascenseurs des caddies de type utilisé dans les grandes surfaces.

## 9. USAGE DES PARKINGS ET DE LA ROUTE (modifié par l'AGO du 27/03/03)

Afin de limiter au maximum les nuisances et de garantir la **sécurité** de chacun (notamment l'accès des ambulances et des pompiers), les **règles impératives** suivantes **doivent être observées**.

- A. Il est formellement interdit de stationner en dehors des emplacements prévus** et notamment devant les portes d'entrée des immeubles, dans les tournants, au milieu des aires de manœuvre, sur un emplacement privé ou sur la route du domaine, ainsi qu'à tout endroit où la signalisation l'interdit.

- B. Tout véhicule automobile devra **rouler au pas**, la vitesse étant limitée à **8km/heure** suivant le **règlement de copropriété**. Les piétons ont toujours priorité.
- C. Les occupants de garages ou de parking-jour ne peuvent utiliser les emplacements communautaires que pendant la journée de 8h à 18h.
- D. Toute infraction à ces règles d'utilisation des parkings et de la route sera sanctionnée des pénalités visées à l'article 18 du présent règlement.
- E. La constatation de l'infraction se fera selon les modalités prévues à l'article 18 du présent règlement.

## **10. VELOS ET VOITURES D'ENFANT**

- A. Les vélos doivent être parqués dans les locaux spécialement prévus à cet effet.
- B. Il est interdit de placer les vélos contre les murs intérieurs et extérieurs de la Résidence 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.

## **11. ASPECT DE L'IMMEUBLE**

Afin de respecter l'aspect soigné de la Résidence, il convient de :

- A. Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses.
- B. Ne pas exposer des vêtements ou des essuies, par exemple dans les cuisines, de telle façon qu'ils soient visibles de l'extérieur.
- C. Ne pas empiler des jouets, des journaux ou périodiques sur les radiateurs.
- D. Ne mentionner les noms sur les sonnettes et boîtes aux lettres qu'au moyen des plaquettes fournies par le 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 libres de tout objet.
- G. Ne pas apposer des affiches (publicités, avis de vente ou de location) dans les parties communes.
- H. Conformément à l'art. 12A. de l'acte de base, placer des rideaux à toutes les fenêtres de l'immeuble, qui seront flous, de teinte neutre et claire et de toute la largeur et hauteur des fenêtres.
- I. Ne pas utiliser le dessus des boîtes aux lettres pour déposer le courrier non désiré ou les enveloppes de courrier personnel.
- J. Ne pas faire de barbecue ou de cuisine sur les terrasses.
- K. Conformément à l'art. 12 de l'acte de base, laisser les terrasses libres de tout objet qui modifierait l'aspect esthétique du bâtiment.
- L. 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.**
- M. Ne pas placer de plexiglass, grillage ou filet rehaussant les garde-corps (notamment pour les chats).

## **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 plaquettes fournies par le syndic.

## **13. PROPRETE ET SECURITE DE L'IMMEUBLE** (Art. 13. J. modifié par l'AGO du 19/04/00)

Afin de respecter la propreté dans et autour de la Résidence, les règles suivantes doivent être impérativement observées :

- A. Il est interdit d'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes (exemple : secouer les tapis, cirer les chaussures, brosser le chien).
- B. Il est interdit de battre des tapis et de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.
- C. Il est interdit de jeter des objets quelconques ou des cendres par delà les terrasses ou les fenêtres.
- D. Il est interdit de stocker des débris, des gravats ou tout objet encombrant sur les terrasses.
- E. L'occupant qui utilise des combustibles pour les feux ouverts doit stocker ce combustible dans sa cave personnelle. Il doit le transporter de la cave à l'appartement entre 7h et 10h ou entre 20h et 22h. Avant toute installation nouvelle d'un feu ouvert, l'occupant devra impérativement consulter le syndic afin de vérifier quel conduit de fumée peut être utilisé sans danger pour les autres occupants. Les conduits de fumée doivent être ramonés deux fois par an aux frais des utilisateurs. Le certificat de ramonage sera fourni au syndic.
- F. Les poubelles doivent être déposées dans le local réservé à cet effet. Il est obligatoire d'emballer les déchets et d'entourer les paquets d'un lien. Il sera fait usage des sacs appropriés pour la ou les collectes sélectives.
- G. Les bouteilles en verre ne pourront être déposées dans les poubelles mais devront être déposées par chaque occupant dans les bulles à verre disponibles dans la ville.
- H. Il est strictement interdit de fumer ou de jeter des mégots allumés dans le local poubelles.
- I. Les cartons doivent être prédécoupés avant d'être déposés dans le local poubelles.
- J. Par décision de l'assemblée générale ordinaire du 19 avril 2000, **chaque occupant devra dorénavant stocker ses objets encombrants dans ses propres locaux privatifs et devra se charger du transport de ceux-ci jusqu'à la route aux jours adéquats.**
- K. Obligation à toutes les 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 ou entrant.

## **14. ANIMAUX DOMESTIQUES**

Afin de respecter la bonne tenue de la Résidence, 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 et 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 (en particulier les pelouses).
- D. Les terrasses ne peuvent recevoir les excréments des animaux.

**15. APPAREILS MENAGERS**

L'usage des appareils ménagers est soumis aux règles suivantes :

- A. Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio ou de télévision.
- B. Il est fortement déconseillé de mettre en fonctionnement des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, séchoir ou machine à lessiver pendant l'absence des occupants ainsi que durant la nuit, afin d'éviter des dégâts des eaux.
- C. Il est fortement conseillé de couper l'alimentation en eau des appareils ménagers tels que lave-vaisselle ou machine à lessiver après l'utilisation.
- D. Les robinets fournissant l'eau à des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et machine à lessiver doivent être munis d'un dispositif de sécurité de type « AQUASTOP », destiné à prévenir les fuites d'eau en cas de rupture du tuyau d'alimentation.
- E. Le tuyau d'alimentation d'appareils utilisant le gaz doit être conforme aux normes en vigueur. Par ailleurs, ce tuyau doit être remplacé régulièrement en fonction des normes. Ces travaux doivent être effectués par un technicien compétent et agréé.
- F. L'usage des appareils fonctionnant au gaz est strictement limité aux cuisinières qui doivent être raccordées et vérifiées conformément à la législation en vigueur.

**16. ZONES VERTES ET PLANTATIONS**

Afin de conserver un environnement de qualité, les règles suivantes seront observées :

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

**17. CONCIERGE, FEMME D'OUVRAGE OU SOCIETE DE NETTOYAGE – PRESIDENT(E) DU COMITE DE GERANCE**

Le ou la concierge ou la dame d'entretien est au service de la communauté. Il/elle ne peut exécuter des travaux d'ordre privés. Seuls le syndic et le (la) président(e) du comité de gérance ou un membre du comité de gérance sur délégation sont habilités à leur donner des instructions.

Le (la) président(e) du comité de gérance ne peut être considéré(e) comme remplaçant(e) d'un concierge et être sollicité(e) abusivement.

**18. NON-RESPECT DU PRESENT REGLEMENT**

(18. § B modifié par l'AGO du 19/04/00 et du 27/03/03 pour les prix)

En vertu du Règlement Général de Copropriété et des décisions de l'assemblée générale, le non-respect du présent règlement d'ordre intérieur entraîne la perception d'une pénalité de :

- A. **62 €** pour le non-respect des obligations et/ou interdictions édictées dans les articles 1 à 18 ci-dessus, sauf montant plus important y indiqué et sauf les exceptions reprises ci-après.
- B. Outre la pénalité du point 1 ci-dessus, le non-respect de l'article 5.A. (impossibilité de relever les compteurs et les calorimètres) entraînera l'application d'un relevé forfaitaire égal au montant des dépenses relatives au poste y afférent divisé par le nombre d'appartements de la Résidence.

- C. La pénalité est portée à **250 €** par infraction pour le non-respect de l'article 8.E du présent règlement.
- D. La pénalité est portée à **500 €** par infraction pour le non-respect de l'article 8.F et 11.L du présent règlement.
- E. La pénalité est de **25 €** par infraction pour le non-respect de l'article 9. Ce montant sera doublé à chaque récidive (**50 €** à la première récidive, **100 €** à la deuxième récidive, et ainsi de suite).
- F. La pénalité est portée à **90 €** par an pour le non-respect de l'article 15.D.

Toute infraction au présent règlement est valablement constatée, soit par huissier, soit par le syndic, soit par le (la) Président(e) du conseil de gérance, soit par un membre du conseil de gérance, soit encore, pour l'infraction à l'article 9 du présent règlement, par un membre du conseil de gérance de la troisième communauté, qui rédigera le procès-verbal de constat dont le modèle est annexé au présent règlement. Ce procès-verbal, lorsqu'il n'émane pas de lui-même, sera transmis sans retard au syndic, qui portera la pénalité au compte du propriétaire, même si c'est son locataire qui a commis l'infraction, lequel propriétaire pourra la répercuter au locataire. Le syndic appliquera automatiquement la majoration pour récidive prévue au point 18-E) ci-dessus.

Le procès-verbal de constat fera foi de l'existence de l'infraction de façon irréfragable.

Le syndic adresse une copie du procès-verbal au propriétaire concerné et au contrevenant.

Seul le comité de gérance sera habilité à vider la contestation du contrevenant, qui doit être adressée par écrit au syndic dans les 15 jours de l'envoi par celui-ci du procès-verbal.

La décision du comité est souveraine. Celui des membres du Comité qui aura constaté l'infraction n'aura pas voix délibérative.

## **19. MISE EN VIGUEUR DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement, adopté par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires le 4 mars 1998, et dont le texte original demeurera annexé au procès-verbal de ladite assemblée, entre en vigueur le 15 mars 1998. Une copie de ce règlement sera envoyée par le syndic à chaque copropriétaire avec le procès-verbal, chaque propriétaire ayant l'obligation d'en transmettre un exemplaire à son locataire et de lui faire signer l'accusé de réception visé à l'art. 2 du présent règlement. Il est cependant stipulé que l'opposabilité au locataire/occupant du présent règlement n'est pas subordonnée à la signature de cet accusé de réception, son applicabilité immédiate et inconditionnelle résultant de l'acte de base, dûment transcrit à la Conservation des Hypothèques et donc opposable à tout tiers quelconque.

Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés au syndic.

**Syndic de la Résidence :**



Gestionnaire : Didier KETELERS

Tél : 04/220.70.86

Rue des fories 2,

4020 LIEGE