

Association des copropriétaires de la Ferme Saint-Jean / ACP-FSJ-XHENDREMAEL

Enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0748.460.413

Siège social : rue de Fêchereux n° 36 à 4432 XHENDREMAEL

Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Pour garantir la qualité de vie de chacun, la vie en communauté exige de **chaque propriétaire et de chaque occupant** le respect du règlement d'ordre intérieur dont les dispositions constituent les règles de savoir-vivre de l'immeuble.

Pour rappel, l'acte de base, le règlement d'ordre intérieur et le règlement général de copropriété régissent les droits et les devoirs de chaque propriétaire et occupant de l'immeuble.

Toute remarque ou demande d'information doit être adressée au Syndic ou au Conseil de Copropriété.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des Assemblées Générales.

Article 1 – Règles générales

Le présent règlement d'ordre intérieur est applicable à l'immeuble « Ferme Saint-Jean », en ce y compris les jardins, cours, **cages d'escaliers**, caves et parkings.

Il s'applique en particulier à tous les propriétaires, résidents ou non, et 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.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille », **c'est-à-dire comme toute personne raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances.**

Ils devront satisfaire à toutes les obligations légales administratives de la **Ville** d'Ans en matière de police, de voirie ou de règlement communal.

Ils veilleront à ce que le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'immeuble ne soient pas mis en péril de leurs faits, par celui des personnes faisant partie de leur ménage, de leurs visiteurs, de leurs fournisseurs, de leurs clients ou membres de leur personnel.

Chaque propriétaire ou locataire est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins **de par leurs faits**, ainsi que des dégâts occasionnés aux biens communs. Il doit donc respecter les prescriptions de l'acte de base et du présent règlement et en imposer le respect aux personnes énumérées ci-dessus.

Chaque propriétaire a l'obligation de s'assurer de l'honorabilité de ses locataires. Il a le devoir de communiquer le présent règlement d'ordre intérieur à ses locataires qui auront l'obligation de le respecter. **Le présent règlement sera obligatoirement annexé au contrat de bail dont il fera partie intégrante. Le bail précisera l'obligation de s'y conformer, afin qu'il soit opposable en cas de contestation.**

Tout changement de locataires ou d'occupants sera signalé impérativement **et immédiatement** au Syndic, auquel les coordonnées de ceux-ci seront renseignées.

Le Syndic est investi de tous les pouvoirs de police nécessaires à l'application du présent règlement et aura donc le droit de prendre toutes les dispositions utiles dans les cas où il ne serait pas respecté.

Article 2 – Destination des lots privatifs

Les appartements, studios et duplex sont destinés **exclusivement à l'usage d'habitation, à l'exclusion de toute personne notoirement de mauvaise vie et mœurs**. Ils ne peuvent être occupés que par les personnes d'un même ménage.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du Syndic quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende **déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement**.

Article 3 – Jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le règlement de copropriété et par le présent règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et de ce règlement d'ordre intérieur.

L'éclairage des caves privatives est assuré par les compteurs électriques des communs. Il est donc interdit d'y effectuer des modifications, en particulier de brancher d'autres appareils électriques sur ces lignes **tels aspirateurs, congélateurs, visseuses, pompes, batteries, etc.** Elles sont réservées uniquement à l'éclairage des caves privatives.

Article 4 – Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

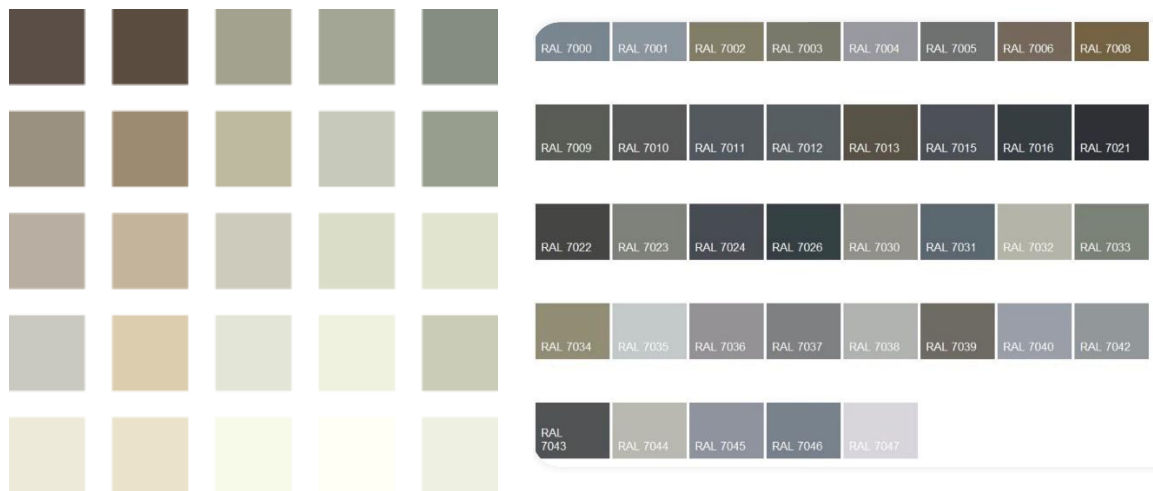
Toute modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, toiture et jardin compris, doit être autorisée par l'Assemblée Générale.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale.

Toutefois, si des propriétaires souhaitent percer un mur pour y placer un conduit d'évacuation, pour une hotte de cuisine par exemple, le cache de fermeture devra être de forme circulaire de préférence, ne pourra excéder les dimensions de 20cm de diamètre et devra être de couleur crème ou gris clair. Ce perçage devra dans tous les cas être approuvé par le Syndic après consultation du Président du Conseil de Copropriété.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, ni linge, ni installation d'antennes paraboliques et autres objets quelconques.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la couleur fixés en Assemblée Générale, à savoir des couleurs sobres et neutres dans les teintes du nuancier de gris telles que repris ci-dessous.



b) Par mesure de sécurité ou de salubrité

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des bonbonnes de gaz.

Il est également interdit de jeter dans les éviers, baignoires, douches, canalisations et cuvettes de toilettes, des matières grasses (huile, graisse de friture, etc.) qui se solidifient et provoquent l'obstruction de la tuyauterie, ainsi que des peintures, solvants et autres produits toxiques, inflammables ou explosifs. Il est également interdit de se débarrasser des serviettes hygiéniques dans les cuvettes des toilettes.

Il est également interdit, sur prescriptions du service Régional d'Incendie de Liège en application de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, de stocker sur les emplacements de parking souterrains tout objet autre qu'un véhicule.

c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres, inclus celles des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer à côté de la porte d'entrée des lots privatifs une plaque indiquant les nom et prénom de l'occupant ou le nom de sa société, et éventuellement sa profession, du modèle suivant : plaque en matière Alu, de couleur doré, sans support quelconque visible, de dimensions 20 x 30 cm maximum, et au lettrage de couleur noir et de police Arial.

Chacun des occupants dispose d'une sonnette à son nom devant chaque entrée et d'une boîte aux lettres en façade sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte. Ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'Assemblée Générale et seront fournies par le Syndic.

Un tableau d'affichage (type valve fermée) est mis à disposition des copropriétaires sous le contrôle du Syndic et du Président du Conseil de Copropriété selon le modèle déterminé par l'Assemblée Générale en vue de permettre notamment une meilleure communication aux occupants et l'affichage d'annonces de mise en location de biens de la copropriété. Ce tableau est localisé dans le porche d'entrée principal.

d) Electricité des communs

L'éclairage des parkings et des sous-sols est assuré par les compteurs électriques des communs. Il est donc interdit d'y effectuer des modifications et de brancher des appareils électriques sur ces lignes, tels aspirateurs, congélateurs, visseuses, pompes, batteries, etc...

De même, des prises de courant sont présentes dans les communs. Il est également interdit d'y brancher des appareils électriques et en particulier, d'effectuer le chargement de véhicules électriques sur les prises associées aux compteurs électriques communs (voitures, motos, vélos, etc.).

e) Connexions

La télédistribution (accès internet des providers VOO et PROXIMUS) est installée dans l'immeuble. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées.

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au présent règlement. Les fils ne peuvent en aucun cas emprunter les façades ou le toit de l'immeuble.

f) Pénalités

La contravention à l'une des interdictions reprises dans cet article 4 sera passible d'une amende déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement.

Article 5 – Jouissance des parties communes

- a) Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et de façon compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.
- b) Il est demandé aux occupants de veiller à ce que les portes d'accès de l'immeuble soient toujours soigneusement fermées (sans les claquer). Il leur est également demandé de veiller à ce que les personnes qui leur rendent visite fassent de même.
Tout occupant qui désactive la gâche d'une porte d'accès à un bloc afin de faciliter des passages fréquents lors des emménagements ou déménagements par exemple, le fait sous son entière responsabilité.
- c) L'occupant qui laisse entrer dans l'immeuble une personne étrangère à celui-ci, le fait sous sa responsabilité et devra, le cas échéant, supporter les conséquences des agissements de cette personne.
- d) Toute clé additionnelle peut être réclamée auprès du Syndic via le propriétaire, Syndic qui informera l'intéressé des modalités de réception et de paiement.
- e) Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées. Ainsi, il ne pourra être déposé ni abandonné quoi que soit dans celles-ci. Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, ascenseurs, dégagements, cours et jardins, etc... devront être maintenus en permanence libres de tout objet

(accroché ou posé), en particulier les vélos, motos, coffres à jouets, jouets, voitures d'enfants, sacs d'immondices (inconvénients liés aux odeurs et/ou à la présence de mouches ou de vermines), etc...

Cette prescription rejoint celles du service Régional d'Incendie de Liège en application de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, de stocker dans les parties communes, comme les cages d'escaliers des différents blocs, un quelconque objet pouvant entraver leur intervention et l'évacuation de l'immeuble.

- f) Il est également interdit d'effectuer des travaux ménagers dans les communs tels que notamment le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles, le brossage de chiens, etc... Toute exception est soumise à l'accord préalable du Syndic en application des principes édictés par l'Assemblée Générale et en cas d'urgence, par le Conseil de Copropriété.
- g) Les conteneurs à déchets fournis par INTRADEL ou toute entreprise mandatée par la commune seront obligatoirement conservés dans les parties privées (appartements et caves individuelles) ou dans les zones spécialement prévues à cet effet et indiquées par le Syndic. Les occupants sont tenus de respecter les mesures relatives à l'usage de ces zones qui y sont affichées. Le dépôt clandestin de déchets est particulièrement répréhensible et sera surveillé en conséquence.
- h) Les occupants veilleront également à respecter au mieux le travail du personnel d'entretien des parties communes.
- i) Il est également interdit de fumer dans les parties communes, en ce compris les ascenseurs.
- j) **Pénalités** - La contravention à l'une des interdictions de cet article 5 sera passible d'une amende, déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement.

Article 6 – Tranquillité

- a) Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Les occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Les occupants doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres des autres occupants.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- De régler le volume des télévisions, téléphones, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs ;
- D'éviter de claquer les portes des communs ;
- De ne pas laisser leurs chiens aboyer ;

- D'éviter les déclenchements abusifs et inutiles d'alarmes privatives, y compris les alarmes de voitures stationnées sur la propriété ;
- D'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche) entre vingt-trois heures et six heures ;
- Lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de carrelage ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- D'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux et cætera ...) doivent être effectuées du lundi au samedi entre huit et dix-huit heures, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous les jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans la cour intérieure, les halls d'entrée et les cages d'escalier, à l'exception de la pelouse arrière.

Article 7 - Jardin

Les jardins sont communs. Il est interdit aux occupants d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations, sauf autorisation spéciale du Syndic, en conformité avec les décisions de l'Assemblée Générale. Le dépôt, même temporaire, d'immondices y est interdit (y compris les mégots de cigarettes, les déchets, les gravats, la litière pour animaux, etc.).

Il est interdit aux animaux d'y faire leurs excréments. Le cas échéant, les propriétaires doivent ramasser les excréments de leur animal.

Tous les propriétaires, occupants et invités à la copropriété sont tenus de respecter les plantations. Il est interdit d'y jeter des papiers, déchets, mégots de cigarettes, etc.

Le jardin est exclusivement réservé à la circulation des piétons. L'accès aux véhicules légers, le temps nécessaire au chargement ou au déchargement d'objets encombrants lors des emménagements ou déménagements, est toléré après accord du Syndic et pour autant qu'il n'y ait aucun risque de dégradation de la pelouse. Chaque occupant sera responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins à cette occasion, ainsi que des dégâts occasionnés aux biens communs. En aucun cas le stationnement n'y est autorisé, quelle que soit la durée et quel que soit le véhicule (camionnette, voiture, moto, etc.).

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il est de la responsabilité du Syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

La contravention à l'une des interdictions de cet article sera passible d'une amende déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement.

Article 8 – Cour intérieure

La cour intérieure est commune. Il est interdit aux occupants d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations, sauf autorisation spéciale du Syndic, en conformité avec les décisions de l'Assemblée Générale. Le dépôt, même temporaire, d'immondices y est interdit (y compris les mégots de cigarettes).

Il est interdit aux animaux d'y faire leurs excréments. Le cas échéant, les propriétaires doivent ramasser les excréments de leur animal.

La cour est exclusivement réservée à la circulation des piétons. L'accès aux véhicules légers, le temps nécessaire au chargement ou au déchargement d'objets encombrants lors des emménagements ou déménagements, est toléré après accord du Syndic ou du Conseil de copropriété et pour autant qu'il n'y ait aucun risque de dégradation de la cour. Chaque occupant sera responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient à cette occasion les autres occupants ou même des voisins, ainsi que des dégâts occasionnés aux biens communs.

En aucun cas le stationnement n'y est autorisé, quelle que soit la durée et quel que soit le véhicule (camionnette, voiture, moto, etc.).

La contravention à l'une des interdictions de cet article sera passible d'une amende, déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement.

Article 9 – Terrasses, fenêtres et balcons

Les terrasses, fenêtres et balcons de l'immeuble doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Chaque propriétaire ou occupant a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges d'eau de ses terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire ou occupant n'a pas le droit de transformer ni de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Il est en outre interdit à l'occupant/propriétaire :

- D'y déposer et entreposer tous meubles ou objets, à l'exception des meubles de jardin
- D'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc.
- De jeter quoi que ce soit à l'extérieur par les fenêtres ou par-dessus les balustrades de terrasses : papiers, mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, détritius, etc.
- D'y effectuer des plantations, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée Générale des copropriétaires obtenue après demande introduite auprès du Syndic
- De stocker des détritius, gravats, etc.
- D'apposer des graffitis, des salissures ou des actes de vandalisme sur les murs

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux type pigeons, etc... sur les terrasses et balcons, par exemple en n'y déposant aucune nourriture ou boisson.

La contravention à l'une des interdictions de cet article sera passible d'une amende, déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement.

Article 10 – Barbecue

L'usage de barbecue dans les espaces communs et les jardins est autorisé moyennant le respect des règles édictées dans ce présent règlement et moyennant l'accord préalable du Conseil de Copropriété.

Leur utilisation devra se faire de façon à occasionner le moins de nuisances possible aux autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble, tout en respectant les règles de sécurité qui s'imposent.

Article 11 – Ascenseurs

Les ascenseurs doivent être utilisés avec précaution et prudence ainsi que dans le respect des autres utilisateurs. Leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés par un adulte.

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.

L'utilisation des ascenseurs pour déplacer des objets encombrants lors des emménagements ou déménagements est toléré pour autant qu'il n'y ait aucun risque de dégradation. Les parois doivent être protégées. Chaque occupant sera responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants, ainsi que des dégâts occasionnés aux ascenseurs.

Les recommandations affichées dans les ascenseurs (poids maximal, etc.) doivent être strictement respectées.

L'entretien et le contrôle des ascenseurs sont confiés par le Syndic à une firme spécialisée. L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier est prié d'en avvertir le Syndic ou le Conseil de Copropriété le plus rapidement possible.

Il est formellement interdit de fumer dans les ascenseurs.

Il est formellement interdit d'utiliser les ascenseurs en cas d'incendie.

Article 12 - Emménagements – Déménagements

Les emménagements, déménagements et transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir auprès du Syndic ou du Conseil de Copropriété, qui doivent en outre être prévenus au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble, en ce y compris les murs des communs, les jardins, la cour et les ascenseurs, sera portée en compte au propriétaire ou occupant qui aura fait exécuter ces transports.

Article 13 - Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux de petite taille : poissons, chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage. Les animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.

Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux sont à la charge exclusive de leurs propriétaires. En particulier, les chiens ne pourront se promener librement et sans laisse dans les communs, cours et jardin.

Les propriétaires de ces animaux sont plus particulièrement tenus de veiller à la propreté de ceux-ci tant dans les parties communes et jardins que dans les biens privés. Il est rappelé l'interdiction aux animaux d'y faire leurs excréments. Le cas échéant, les propriétaires doivent ramasser les excréments de leur animal.

Si l'animal était source de nuisances, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal incriminé par décision du Syndic en tous cas ou du propriétaire si le bien est loué, sans préjudice de toute procédure judiciaire à intenter auprès du juge de paix compétent.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision sera passible d'une amende déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à demander par voie judiciaire.

Article 14 - Emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics. Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé. Tous les frais résultant de l'enlèvement de taches d'huile ou d'autres dépôts seront mis à charge de l'occupant propriétaire ou responsable du véhicule à l'origine des taches.

L'usage des parkings pour un véhicule type camionnette est toléré dans le cas de l'exercice d'une activité professionnelle, extérieure à la copropriété, le justifiant. Cette information sera portée préalablement à la connaissance du Syndic ou du Conseil de Copropriété, pour obtenir leur accord.

A l'exception des deux places de parking privatives situées à droite du bâtiment 34, les autres emplacements de parking situés à rue sont réservés aux visiteurs des occupants de la copropriété.

Pour rappel, il est également interdit, sur prescriptions du service Régional d'Incendie de Liège en application de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, de stocker sur les emplacements de parking souterrains tout objet autre qu'un véhicule.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

La vitesse maximum autorisée dans la copropriété est de 5 km/h et tous les piétons ont la priorité.

L'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et les aires de manœuvre.

Il est également interdit de stationner en dehors des emplacements prévus, en particulier dans l'entrée carrossable, les aires de manœuvre, devant les portes d'entrées, dans les tournants et sur les emplacements privés dont le propriétaire/occupant n'a pas la jouissance, notamment afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie des autres véhicules. Ni le Syndic, ni la Copropriété ne seront responsables des dégradations ou vols que subirait un véhicule stationné sur les aires de manœuvres de la copropriété.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'Assemblée Générale ou par le Syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est également interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, les modifier ou les déplacer, sauf décision de l'Assemblée Générale.

Il est demandé aux occupants de veiller à la fermeture permanente du sous-sol, en particulier le volet d'entrée du parking sous-terrain ainsi que la porte piétonne centrale au niveau de la cour intérieure (kiosque).

La contravention à l'une des interdictions de cet article sera passible d'une amende, déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement.

Article 15 – Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, inflammables ou explosives, y compris dans les sous-sols, les parkings et caves privatives, sauf l'accord exprès de l'Assemblée Générale et, le cas échéant, celui des autorisations administratives, et l'avis du service Régional d'Incendie de Liège.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 16 – Propreté et tri de déchets

Pour rappel, les conteneurs poubelles mis à disposition par INTRADEL sont liées à l'habitation et non aux occupants. Il est de la responsabilité de chaque occupant de veiller à la « sécurité » de ses poubelles. Si besoin, des poubelles avec système de fermeture intégré peuvent être fournies par INTRADEL sur demande.

Le principe d'évacuation des ordures ménagères est établi par les soins du Syndic, en particulier la gestion de conteneurs communs le cas échéant. Chaque occupant est en revanche responsable du déplacement vers le trottoir des conteneurs et sacs de déchets déposés par ses soins dans le « local poubelles commun » ou dans la zone assimilée. Ils seront déposés sur le trottoir selon les modalités fixées par la Commune d'Ans et INTRADEL. En dehors de la veille du jour de l'enlèvement en soirée et du jour-même de l'enlèvement, les conteneurs seront stockés dans les appartements, studios et duplex privatifs ou dans le « local poubelles commun » ou dans la zone assimilée. Aucun dépôt sauvage n'est autorisé.

Les bouteilles et autres objets en verre seront déposés par les occupants eux-mêmes dans les bulles réservées à cet effet et mises à disposition par INTRADEL.

Les déchets ménagers déposés dans les conteneurs INTRADEL se trouvant dans le « local poubelles commun » ou dans la zone assimilée doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique fermés hermétiquement et placés dans les conteneurs selon les prescriptions d'INTRADEL. En particulier, les déchets organiques seront obligatoirement emballés soit dans des sacs biodégradables certifiés "STUV - AUSTRIA" et disponibles dans les grandes surfaces, soit dans du papier journal non glacé, soit dans un sachet à pain en papier sans fenêtre (en plastique). A défaut, les conteneurs verts risquent d'être refusés par INTRADEL.

Les occupants devront veiller en outre à ce que dans le « local poubelles commun » ou dans la zone assimilée, il ne soit déposé aucun objet encombrant tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles, matelas, etc. Ils devront également veiller à ce que dans les parkings, les sous-sols et les caves privatives, il ne soit déposé aucun sac poubelles ni aucune matière ou denrée altérée ou en état de décomposition.

Il est de la responsabilité de l'occupant de veiller à la « propreté » de ses poubelles. Tous les frais résultant de leur nettoyage pour raison de salubrité (présence d'asticots, etc.) seront mis à charge de l'occupant responsable de la poubelle liée au bien occupé.

La contravention à l'une des interdictions de cet article sera passible d'une amende déterminée selon les modalités prévues à l'article 21 du présent règlement.

Article 17 - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du Syndic.

Il est de la responsabilité du Syndic de passer un contrat d'entretien des parties communes avec une entreprise de nettoyage. En cas d'absence ou de défaillance de ce personnel, le Syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aires de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 18 – Travaux et accès aux appartements

En cas de panne, de sinistre ou d'un mauvais fonctionnement constaté sur un équipement de la copropriété, il y a lieu d'avertir au plus vite le Syndic.

Les copropriétaires et occupants doivent supporter l'exécution des réparations qui sont nécessaires aux parties communes.

Les occupants ne peuvent refuser l'accès à leur habitation s'il y a nécessité d'intervention urgente aux parties communes (fuite d'eau, etc.). Si les personnes refusent l'accès, elles seront civilement responsables des dégâts encourus à l'immeuble, y compris à d'autres parties privatives, du fait de leur refus.

De même, ils doivent livrer passage, en cas de nécessité, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter lesdites réparations. Ces personnes doivent être mandatées au préalable par le Syndic et lui seul est habilité à traiter avec eux. Cette règle est notamment d'application en ce qui concerne les canalisations communes qui traversent les parties privatives.

Article 19 - Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs. Il sera fait usage, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage du système de désenfumage installé dans le hall d'entrée de chaque bloc.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

Article 20 - Accès au toit

L'accès au toit est interdit.

Seul le Syndic a l'autorisation d'accès pour faire procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Article 21 – Non-respect du présent règlement

En vertu des décisions prises en Assemblée Générale, le non-respect du présent règlement d'ordre intérieur entraîne, en plus des frais générés, la perception d'une pénalité de **minimum 25€ par infraction** constatée par le Syndic ou le Conseil de Copropriété, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant pourra être doublé à chaque récidive ou revu à la hausse forfaitairement pour donner suite à une décision de l'Assemblée Générale.

Ce règlement d'ordre intérieur a été approuvé lors de l'Assemblée Générale du 14 mai 2024.

Il annule et remplace la précédente version approuvée par l'Assemblée Générale du 17 septembre 2021.

Pour l'Association des Copropriétaires de la Ferme Saint-Jean

Pour ADK Syndic
Jean-François Leclercq

Jacques CHANTRY
Président du Conseil de Copropriété