

BIENVENUE A LA RESIDENCE LA FAYETTE II

La Résidence **La Fayette II** est gérée suivant les données de l'Acte de Base et du Règlement Général de Copropriété établis le 7 mai 1962 par Me Léon JOACHIM, notaire à Liège, et les données du Règlement Général de Copropriété établis le 26 avril 1996 par Me Hélène Van Themsche, dans le respect du cadre fixé par la loi sur la Copropriété entrée en vigueur le 01.08.1995.

Tous les propriétaires et locataires doivent en avoir connaissance. Ces derniers devant être informés par le bailleur de l'existence des documents antérieurement à la conclusion du bail. Les responsables de la Gestion sont le Syndic assisté du Conseil de Gérance, dont les coordonnées sont affichées au sein des halls d'entrée.

Nous avons jugé utile de résumer ci-après les principaux éléments de la gestion, surtout à l'usage des nouveaux venus.

1. POINT DE VUE ADMINISTRATIF ET FINANCIER.

L'exercice commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. La trésorerie de la Résidence est alimentée par des provisions mensuelles payables endéans les quinze premiers jours de chaque mois. La ponctualité des versements est essentielle. *Tout retard se voit frappé d'un intérêt mensuel de 1 %, et est majoré de tous frais supportés par le syndic pour recouvrer les impayés (lettre de rappel, envois recommandés, dossier, frais de justice, d'avocat et d'huissier, heures prestées, etc....) et est payable en fin d'exercice.* Le montant des provisions et du fond de réserve est fixé chaque année par l'Assemblée Générale.

Après contrôle des comptes de la copropriété et rapport du (des) contrôleur(s) aux comptes, les comptes sont soumis à l'Assemblée Générale des Copropriétaires pour approbation. L'Assemblée Générale statutaire des copropriétaires a lieu chaque année endéans le mois de mars. Les soldes débiteurs sont payables dans la quinzaine de l'appel, les soldes créditeurs sont déduits du prochain appel ou remboursés sur demande quand la trésorerie le permet.

Les locataires peuvent consulter les statuts de la Résidence en s'adressant soit à leur propriétaire, soit au gérant (contre paiement), soit au Bureau de Conservation des Hypothèques.

Nous accordons une grande importance au respect de chacun ainsi qu'à la convivialité à régner au sein de la résidence. C'est pourquoi nous vous rappelons les points suivants, nécessaires à une bonne harmonie de la vie en communauté.

2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

CONCIERGERIE & FEMME D'OUVRAGE

1. *Pour raison d'économie, il n'a pas été établi de conciergerie au sein de l'immeuble. En conséquence, nous soulignons l'absence de présence permanente susceptible de réparer les salissures et autres inconvénients provoqués au sein des parties communes. L'entretien général est effectué par une entreprise extérieure. Le bien-être de tous repose donc sur la bonne volonté et le civisme que chacun met à réparer tout inconvénient / dégât ou déchet que lui-même ou les personnes qui en dépendent (visiteur, famille, entrepreneur, ouvrier, etc....) ont provoqués ou abandonnés.*

GESTION DES DECHETS

2. *Suite aux directives imposées par la ville de Liège en matière de déchets, il a été décidé que chaque occupant devra trier lui-même ses déchets, convenablement, dans des sacs bien déterminés, le stockage se fera dans le local poubelle. Nous soulignons que les huiles et graisses ne doivent être évacuées ni via les éviers ni via les W-C. Ces substances grasses forment des caillots solides et bouchent les colonnes d'évacuation des eaux, ce qui demande ensuite des interventions coûteuses et malodorantes, avec pour risque le refoulement au sein des sols inférieurs de ces eaux usées. Ces déchets sont à entreposer dans des bouteilles ou flacons et à remettre au parc à conteneur ou au véhicule adéquat.*

TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

3. *Il est rigoureusement interdit d'effectuer toute transformation aux parties communes de l'immeuble (caves, halls d'entrée, cages d'escaliers, façades,...). Seul le syndic et, s'il est mandaté pour le faire, le conseil de copropriété, sont habilités à commander ce type de travaux aux personnes qu'ils agréent, sur décision de l'assemblée générale.*

BRUIT

4. *Veiller à la tranquillité de vos voisins et réduire les nuisances sonores diurnes (claquement des portes, TV, émetteurs divers,...) chaque jour entre 22h00 et 7h00, interdiction de nuisances sonores le dimanche.*

PARTIES COMMUNES

5. *Interdiction de laisser en dépôt dans les parties communes et sur les paliers tout objet tel que poussettes, caddies, jouets, colis divers, sacs poubelles, etc.... Ces derniers sont à déposer dans une cave prévue à cet effet.*
6. *Ne pas déposer de publicité ou journaux dans le hall d'entrée ou sur le sol. Les résidents qui ne sont pas intéressés par ces publications doivent l'indiquer sur leur boîte aux lettres.*
7. *Eviter de brutaliser les portes communes (accès aux halls, caves, ascenseurs).*

ANIMAUX

8. *Responsabilité des propriétaires d'animaux domestiques et des nuisances que ces derniers peuvent produire (crottes de chien, urine, etc....) ; les animaux sources de nuisances pourront être retirés.*
9. *Il est demandé de tenir son chien en laisse lorsque l'on passe dans le hall d'entrée.*

ASCENSEURS

10. **Interdiction d'utilisation des ascenseurs pour les déménagements/emménagements de mobilier lourd ou encombrant. Leur manutention ne pourra se faire que via un élévateur extérieur.** Il convient en outre de s'assurer de la bonne protection des ascenseurs/cages d'escaliers et halls d'entrée pour la manutention de mobilier plus léger, d'outils ou matériaux divers, et prendre la précaution d'enlever les paillassons pour éviter leur dégradation. Les remplacer ensuite.
11. *L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12ans non accompagnés d'un adulte.*
12. *Tout transport d'objet salissant ou susceptible d'endommager la cabine est interdit.*

13. Il n'est pas permis de se réserver l'ascenseur par quelque moyen que ce soit.
14. Il serait aussi utile de vérifier que la porte de l'ascenseur soit bien fermée, afin d'éviter des déplacements par les escaliers pour assurer le redémarrage de l'ascenseur.

SECURITE

15. Interdiction de donner accès ou de déclencher l'ouvre-porte de l'immeuble aux personnes inconnues ou non formellement identifiées. Il convient de laisser la porte d'entrée fermée.
16. L'accès à la toiture, au mécanisme de l'ascenseur et à la centrale de chaufferie est strictement interdit. Quiconque se trouvant illicitement à ces endroits dégage la responsabilité de la communauté à son égard.
17. Les enfants restent sous la responsabilité de leurs parents ou gardiens lorsqu'ils se trouvent sur les terrasses ou balcons. Une surveillance est absolument nécessaire.
18. Tout appareil de chauffage au gaz doit être raccordé par de tuyauteries métalliques rigides. Seule la cheminée sera utilisée pour l'évacuation des gaz de combustion. Il est interdit d'utiliser à cet effet, les gaines et conduits d'aération.
19. Il ne pourra être établi au sein de la résidence aucun dépôt de bonbonnes de gaz, bidons d'essence, et en règle générale, de matières inflammables, insalubres ou incommodes, même au sein des caves et des garages ;
20. Obligation de transmettre au syndic les coordonnées d'une personne proche pouvant donner accès au bien en cas d'urgence et durant votre absence ; en cas de non respect de cette clause et en cas de nécessité absolue, le Syndic pourra faire appel à un serrurier et à la police pour pénétrer dans les locaux (tous les frais seront à la charge de l'occupant).

TERRASSES -BALCONS –FENETRES - CONDUITES

21. Les occupants ne pourront apposer aux fenêtres de la façade avant ni aux balcons, enseignes publicitaires (excepté celles ayant pour objet la vente ou location de leur appartement), linge, sacs poubelles, les antennes paraboliques ou tout objet pouvant nuire à l'harmonie générale de la résidence. A l'arrière, les séchoirs ne pourront être placés à demeure ni dépasser la hauteur des garde-corps.
22. Aucun autre emblème que les drapeaux belges ou liégeois ne peuvent être arborés sans autorisation du Conseil de Gérance.
23. Les grilles des descentes des terrasses devront toujours être dégagées pour permettre l'évacuation normale des eaux
24. Interdiction de battre tapis et nappes à l'extérieur ainsi que de jeter des débris de toutes sortes par les fenêtres.
25. Afin d'assurer le bon fonctionnement des égouts et d'éviter obstruction, chacun devra veiller à n'utiliser les WC que pour l'usage pour lequel ils ont été conçus ; on ne peut donc y déverser des tissus, serviettes, cartons, graisses, ...
26. Ne rien jeter sur la toiture, car les eaux de pluie peuvent entraîner dans les canalisations ce qui est jeté et obstruer.
27. L'utilisation de savon en poudre à mousse freinée est recommandée pour le fonctionnement des machines à laver.

GARAGE COMMUN

28. Les rentrées nocturnes devront se faire le plus calmement possible (éviter de claquer les portières, ...)
29. le volet du garage doit être fermé en permanence.
30. Les véhicules (y compris ceux appartenant aux résidents) ne doivent pas stationner devant l'entrée du garage. Toute manœuvre d'entrée et/ou de sortie devra se faire avec prudence et lenteur, sous la seule responsabilité civile du conducteur qui supportera seul la réparation des dégradations qu'il commettrait.
31. Tous travaux mécaniques de réparation ou d'entretien aux véhicules sont interdits.

EMMENAGEMENT – DEMENAGEMENT

32. Informer le syndic de tout départ définitif et lui remettre vos nouvelles coordonnées.
33. Les propriétaires bailleurs sont tenus de renseigner le syndic, par écrit, tout nouvel occupant, en mentionnant clairement ses noms, prénoms et date d'entrée en jouissance.

ASSURANCE

34. Tout occupant est prié de couvrir le contenu de son appartement (son mobilier) par une assurance privée. Le contenant (immeuble) sera couvert par l'assurance globale de l'immeuble. Attention, les locataires doivent toutefois également se couvrir en risques locatifs de façon à pouvoir répondre à un recours éventuel de la compagnie assurant l'immeuble.
35. Toute personne possédant une machine automatique (lessiveuse, lave-vaisselle, ...) est invitée à prendre une police d'assurance couvrant sa responsabilité envers des tiers en cas d'incendie ou d'écoulement d'eau.

ATTENTION : En cas de non respect des points 7, 10 et 12, toute panne de machinerie d'ascenseur ou dégât constaté par le syndic au sein des halls et cages d'escaliers sera porté à charge du propriétaire du bien où s'est produit le déménagement.

PS : le présent règlement ne déroge en aucun cas à d'éventuelles directives de police communale.

L'assemblée générale des copropriétaires, Représentée ici par son Syndic, la s.a. AGERIS