

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE

« LES JARDINS DE L'ACADEMIE »

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1. Résidence « **HOCHEPORTE** » place Hocheporte 3

2. Résidence « **ANGLAIS** » rue de l'Académie 16

3. Résidence « **ACADEMIE** » rue de l'Académie 12

à 4000 Liège

Article 1. Portée – Modifications

Conformément au **Règlement Général de Copropriété (RGC - article 46)** il a été arrêté entre tous les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1 février 2008, un **Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)** obligatoire pour eux et leurs ayants droit, destiné à contribuer à la conservation et l'administration des immeubles, objet de l'association des copropriétaires dont le siège est établi à 4000 Liège rue de l'Académie 16/0031.

Il ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier aux mêmes conditions que celles prévues pour la modification de l'acte de base.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

L'article 577-10 du Code Civil est applicable, y compris en ce qui concerne l'opposabilité.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION I. CONSEIL DE GERANCE – SYNDIC – COMPTABILITE

Par dérogation à l'article 12 du RGC, l'assemblée décide de préciser les points suivants :

Article 2. Conseil de gérance

a) Composition

Il existe dans l'immeuble un conseil de gérance. Il est composé d'un président et de trois autres membres.

Peuvent également faire partie du conseil de gérance, à titre consultatif, le syndic et toute personne que le conseil a chargée d'une mission ou priée de donner avis.

b) Nomination

Les membres du conseil de gérance ainsi que le(s) commissaire(s) sont nommés pour une durée d'un an, renouvelable. Lorsque à l'assemblée générale, le nombre de candidats est inférieur au maximum prévu ci-dessus, seuls pourront être considérés comme élus les candidats élus à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de défaillance d'un membre du conseil de gérance, les membres restants y pourvoiront provisoirement en recourant à tout autre copropriétaire choisi par eux.

Le mandant du membre ainsi désigné prendra fin à l'assemblée générale suivante, laquelle pourvoira à son remplacement.

c) Election par vote écrit

Le vote par écrit n'est pas indispensable, il peut se faire à mains levées.

Dans l'hypothèse où le vote relatif à l'élection des membres du conseil de gérance est fait par écrit, le dépouillement aura lieu après la réunion, en présence de deux scrutateurs nommés à cet effet par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Les résultats du vote seront communiqués aux copropriétaires dans le procès-verbal de ladite assemblée générale.

d) Présidence

intérieur

Sauf avis contraire de l'assemblée générale, le président du conseil de gérance est élu par ses pairs parmi les membres effectifs.

e) Procurations

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent peut donner, par écrit, mandat à un autre membre du conseil de son choix pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

f) Délibérations

Le conseil de gérance statue à la majorité simple des membres présents ou représentés pour autant que deux membres au moins soient présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

g) Signature

Les documents requérant la signature du conseil de gérance sont valablement signés s'ils portent la signature du président et d'un membre du conseil.

h) Mission

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable de certains travaux et leur exécution ; il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

i) Procès-verbaux

Il sera dressé procès-verbal des réunions du conseil de gérance. Il sera considéré comme définitif, sauf avis contraire de la part des membres du conseil de gérance présents, donné dans un délai de quinze jours francs à dater de la diffusion dudit procès-verbal.

Le secrétariat sera assuré par le syndic, dans la mesure où ce dernier a été invité à participer à la réunion concernée, conformément à la mention figurant au point I, 2, a) ci-avant.

j) Rémunération – Assurance

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile ; les primes constituent une charge commune.

Article 3. Syndic

Acte de base – RGC section III

Par dérogation à l'article 9 du RGC, l'assemblée décide d'ajouter le point suivant :

k) Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions ; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Ses pouvoirs et obligations sont spécifiés dans le code civil, article 577-8.

Toutefois, sauf décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

a. Rémunérations – prestations

intérieur

Soit les prestations à effectuer par le syndic et leur rémunération feront l'objet d'un contrat à établir entre la copropriété et le syndic soit l'offre de services du candidat syndic reprenant ses prestations vaudra contrat. Dans tous les cas, le contrat ou l'offre de services seront préalablement approuvée par l'assemblée générale, avant la désignation du syndic.

b. Mandat du syndic

Voir article 11 du RGC.

Article 4. Comptabilité**A. FONDS****a. Fonds de roulement**

Par dérogation à l'article 19 du RGC, l'assemblée décide de supprimer l'article 19 dont question et de le remplacer par le suivant :

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision fixée par l'assemblée générale, en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes générales de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour l'assemblée générale, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et, cela, au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

En cas de dépenses exceptionnelles imprévues, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire, après en avoir référé au conseil de gérance.

Compte tenu de l'existence de parties communes particulières, il pourrait être constitué éventuellement trois fonds de roulement, chacun d'eux relativement à l'un des trois immeubles.

Ceci devrait alors être voté à la majorité par l'assemblée générale. Cette scission n'est pas possible en ce qui concerne le jardin.

b. Fonds de réserve

Par dérogation à l'article 20 du RGC, l'assemblée décide supprimer l'article 20 dont question et de le remplacer par :

Pour faire face aux dépenses immédiates, non périodiques ou à venir décidées par l'assemblée générale, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont l'assemblée générale fixera le montant. Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre relativement à la gestion de ce fonds de réserve. Compte tenu de l'existence de parties communes particulières, il pourrait être constitué éventuellement trois fonds de réserve, chacun d'eux relativement à l'un des trois immeubles. Ceci devrait alors être voté à la majorité par l'assemblée générale. Cette scission n'est pas possible en ce qui concerne le jardin.

Les fonds de réserve appartiennent à la copropriété. Les intérêts produits s'y incorporent, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

B. PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Par dérogation à l'article 18 – 3^{ème} paragraphe & article 23 – 1^{er} paragraphe du RGC, l'assemblée décide de supprimer les paragraphes dont question et de les remplacer par :

intérieur

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les **trois semaines** qui suivent la date d'invitation à payer les provisions et/ou les décomptes des charges communes.

Le syndic mentionnera explicitement la date d'échéance dans le document envoyé pour l'appel de fonds.

Le syndic veillera à ce que le délai des trois semaines soit effectivement respecté. Le cachet de la poste faisant foi.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de retard calculé au taux légal augmenté de cinq points, avec un minimum de 25 euros (indexés). Chaque mois commencé étant compté pour dû en entier. Les intérêts de retard seront dus à partir de la date d'échéance de la facture. Les intérêts seront recueillis au profit de la copropriété et comptabilisés séparément ; seule l'assemblée générale pourra décider du remboursement ou de l'affectation de ces sommes.

Le règlement des arriérés ne peut en aucun cas se faire au moyen de la quote-part du copropriétaire concerné dans le fonds de roulement, laquelle doit demeurer intacte.

Les copropriétaires pourront en outre être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-B paragraphe 4, 6° du Code Civil.

Les frais administratifs et les prestations du syndic en vue de la récupération des arriérés dus par un copropriétaire, seront facturés à l'association des copropriétaires qui en réclamera le paiement au copropriétaire concerné. Les montants de ces frais dont les frais de rappel de paiement liés à cette gestion supplémentaire seront facturés au prix fixé par le syndic suivant le barème de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers.

C. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES ET PRIVATIVES

Par dérogation à l'article 22 du RGC, l'assemblée décide de supprimer l'article 22 dont question et de le remplacer par le suivant :

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes et privatives :

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.
- b) à toucher lui-même à due concurrence, ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.
- c) s'il occupe lui-même le bien, ou s'il l'a mis à disposition d'un occupant sans contrat, le copropriétaire défaillant devra non seulement s'acquitter des sommes dues, mais en outre des frais d'assignation.

Le syndic fera exécuter les dispositions prévues ci-dessus par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous les biens meubles et immeubles du défaillant. A cet effet, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires ou occupants, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. COMPTES ANNUELS DU SYNDIC

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

L'assemblée générale ordinaire est fixée au **dernier jeudi du mois de mars** de chaque année.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée **au 31 janvier de chaque année**.

Le syndic déterminera les quotes-parts de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Avant d'être diffusés, ces comptes seront vérifiés par le commissaire aux comptes ou, à son défaut, par le conseil de gérance ou, encore, par un ou plusieurs de ses membres désignés à cet effet par ses pairs.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

E. CHARGES COMMUNES SPÉCIALES

Voir article 5 du RGC

SECTION II – ASSURANCE-HABITATION COLLECTIVE

Par dérogation au chapitre VI du RGC, l'assemblée décide de compléter ce chapitre par les articles suivants

Article 5. Assurances

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avions, les dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

L'assemblée a délibéré de ce sujet et impose aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours entre eux. Cette clause contractuelle devra être obligatoirement être spécifiée dans la police d'assurance multirisques couvrant les 3 immeubles et ce quel que soit la compagnie d'assurance qui sera désignée.

Article 6. Expéditions

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 7. Primes à charge d'un seul

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute raison personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 8. Assurances particulières

a. Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 9. Assurances du mobilier – Locataires - occupants

Par dérogation à l'article 40 du RGC, l'assemblée décide à l'unanimité d'ajouter :

le terme « occupants » et « qu'il est obligatoire pour tous les locataires et occupants d'apporter la preuve d'avoir souscrit à un contrat d'assurance incendie de type Intégrale - Multipérils pour leur contenu (biens meubles et aménagements éventuels effectué par eux) pour toute la durée de l'occupation ou de la location ».

SECTION III – ENTRETIEN

Article 10. Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (entrées extérieures des résidences, hall d'entrée, couloirs, parkings, ascenseurs, paliers, escaliers, caves, locaux des compteurs d'électricité, de gaz et d'eaux, ...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, le hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles ; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 11. Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Article 12. Autres travaux d'entretien courants

Les autres travaux courants relatifs aux parties communes seront organisés par le syndic, qui aura préalablement consulté et obtenu l'accord du conseil de gérance.

SECTION IV – ORDRE INTERIEUR

Article 13. Occupation – Destination

a. Occupation

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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, celui de leurs locataires, occupants ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants.

A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées.

S'il est fait usage dans le bâtiment d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis des dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau.

b. Système d'alarme

Par dérogation à l'article 37 du RGC, l'assemblée décide d'apporter les précisions suivantes :

Tout propriétaire ou occupant qui installe un système d'alarme dans son lot privatif a l'obligation d'installer un système d'alarme agréé. L'occupant concerné devra de plus donner instruction à la personne détenant les clés et dont l'identité aura été communiquée à la société de monitoring d'entrer dans son lot privatif à toute réquisition du syndic et/ou d'un membre du conseil de gérance, lorsque des doutes sérieux existent au sujet d'un problème à résoudre à l'intérieur du lot privatif, comme par exemple une fuite au système de chauffage ou dans une canalisation.

Article 14. Conditions de location

a. Location

1. Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2. Les propriétaires doivent inclure dans le bail ou la convention d'occupation la clause suivante : « L'Association des Copropriétaires Résidence « Les Jardins de l'Académie » ayant souscrit une police de type Intégrale-Multipérils avec abandon de recours envers les locataires et occupants, y compris le recours que des tiers pourraient invoquer envers les locataires et occupants pour des dommages couverts par cette police et dont le fait générateur provient exclusivement du bâtiment, leur responsabilité locative ou d'occupant est couverte par ce contrat. En conséquence, il est obligatoire pour tous les locataires et occupants d'apporter la preuve d'avoir souscrit à un contrat d'assurance incendie de type Intégrale - Multipérils pour leur contenu (biens meubles et aménagements éventuels effectué par eux) pour toute la durée de l'occupation ou de la location ».

3. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou concessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

b. Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

intérieur

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

Article 15. Aspect extérieur

Par dérogation à l'article 37 du RGC, l'assemblée décide de compléter l'article 37 dont question par les précisions suivantes :

a. Fenêtres

Si les occupants veulent mettre :

- Des rideaux aux fenêtres du côté rue, ces derniers seront de teinte « allant du blanc au gris référence RAL 9007 mat ».
- Des persiennes, et autres dispositifs de protection, ces derniers devront être du modèle agréé par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux terrasses, fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Seuls sont tolérés les meubles de jardin, des bacs à fleurs ou des plantes d'ornement de petites dimensions ne dépassant pas la balustrade et déposés sur le sol.

b. Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons sont à l'usage et à la jouissance exclusive et perpétuelle des propriétaires (locataires ou occupants) des appartements privatifs dont ils font parties. Ils doivent être maintenus dans un état permanent de propreté ; les résidents n'occupant pas leur appartement en permanence doivent procéder à un nettoyage régulier de leurs terrasses et balcons.

Il est interdit :

- D'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin de teinte en harmonie avec l'aspect extérieur de l'immeuble.
- D'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera,...
- De jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera,...
- De suspendre des bacs à fleurs aux balustrades.

L'aspect extérieur de la terrasse ou du balcon ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures des balustrades.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Les screens et tentes solaires ne sont pas obligatoires. Dans le souci de garder une certaine harmonie d'un point de vue esthétique, le copropriétaire qui voudrait en installer le fera selon un type :

- Pour la marque « Dickson », tissu de couleur dont la référence est le n° 6196 et pour la marque « Harol », tissu de couleur avec la référence n°2048.
- screens et tentes solaires seront dans un caisson fermé de couleur référence RAL 9007 mat.
- volets extérieurs seront blancs dans un caisson couleur référence RAL 9007 mat.

Pour volets et persiennes : Acte de base p 47 : « ils devront en faire la demande lors de l'assemblée générale »

Article 16. Publicité – usage de la façade

Par dérogation à l'article 34 du RGC, l'assemblée décide d'apporter les précisions suivantes :

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Est autorisée, moyennant approbation du conseil de gérance, l'apposition près de la voie publique d'un panneau pouvant recevoir un placard annonçant une vente ou une location.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Pour le bâtiment HOCHPORTE, il est permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession. Pour une question d'uniformité,

intérieur

cette plaque devra obligatoirement être commandée auprès du bureau du syndic ; il en sera de même pour les éventuelles plaques de sonnettes, boîtes aux lettres ou toute autre signalisation visible dans les parties communes.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peut figurer les nom et profession de son titulaire, cette inscription sera du modèle prescrit par le conseil de gérance ou l'assemblée.

Article 17. Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens réputés non dangereux, chats et oiseaux non divagants.

Les chiens devront être tenus en laisse ou sur les bras dans les parties communes et dans les jardins.

Les chiens, en particulier, ne pourront se promener, accompagnés ou non, sur les surfaces gazonnées des jardins.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de 10 euros (indexés) à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Article 18. Emménagements – déménagements

En cas d'emménagements et/ou déménagements, les copropriétaires ou occupants directement intéressés, devront prévenir le syndic minimum quarante-huit heures d'avance.

Ils sont tenus de faire appel à une firme spécialisée qui jugera des moyens à mettre en œuvre et d'utiliser obligatoirement un monte-charge extérieur.

Lors des emménagements et déménagements, chaque copropriétaire sera responsable de tous dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements (ou de ceux des occupants de ses locaux privés) outre, comme de droit, la responsabilité en temps qu'utilisateur des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition.

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour effectuer un déménagement. Seul l'apport d'un élément isolé pourrait de temps à autre se justifier. Le contrevenant se verra contraint de payer une somme de 200 euros (indexés).

Article 19. Garages

Par dérogation à l'article 34 – dernier paragraphe du RGC, l'assemblée décide d'apporter les précisions suivantes :

a. Pouvoirs du conseil de gérance

Le conseil de gérance a le droit, s'il l'estime utile, d'établir, par marquage au sol ou autrement, certaines règles pour éviter tous risques d'accident dans l'usage des zones prévues pour le parcage des voitures ; il peut, de même, installer des signaux lumineux ou non, qui seront obligatoires pour les usagers.

Il pourra proposer des mesures de coercition à l'assemblée générale si un usager, par des infractions répétées et dûment prouvées, constitue un risque d'accident, un danger quelconque, ou un obstacle aux manœuvres aisées.

b. Obligations - Interdictions

intérieur

L'accès des parkings est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété. Il est néanmoins autorisé de permettre l'accès aux garages à la société chargée du nettoyage des communs de l'immeuble et de l'entreprise qui assurera l'entretien des espaces extérieurs (jardin).

Les véhicules chargés d'approvisionner la copropriété utiliseront les espaces extérieurs en vue du chargement ou déchargement de personnes ou de marchandises.

Le syndic aura le droit de faire intervenir une dépanneuse aux frais des personnes en infraction par rapport aux règles édictées ci-dessus et entravant, par leur présence, la libre circulation des autres usagers, avec décharge de responsabilité pour le syndic, la responsabilité des dépanneurs pouvant seule être mise en cause.

- a) Obligation pour tout véhicule de stationner à l'emplacement qui lui est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements.
- b) Obligation de circuler à une vitesse maximum de dix kilomètres à l'heure.
- c) Obligation, une fois le véhicule à l'arrêt, de couper immédiatement le moteur et prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de la clé.
- d) Obligation, pour un titulaire, de réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des tâches d'huile ou de graisse.
- e) Interdiction absolue d'actionner un avertisseur sonore sur toute l'étendue du complexe immobilier.
- f) Interdiction de laver à grandes eaux (avec arrosage, par exemple), de vidanger ou de graphiter.
- g) Interdiction de laisser des produits inflammables sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans la voiture elle-même, soit dans le réservoir, soit dans un bidon métallique blindé de réserve situé dans le coffre.
- h) Interdiction de donner des leçons de conduite automobile à l'intérieur de l'immeuble.
- i) Obligation de respecter la destination de « garage pour voiture automobile ».
- j) Interdiction de l'usage des appareils chargeurs de batterie.
- k) Interdiction des véhicules L.P.G.
- l) Interdiction de brancher des appareils électriques sur le réseau des parties communes.

c. Destination

Les parkings sont destinés exclusivement aux véhicules. Tout autre objet ou meuble ne peut y être entreposé.

Article 20. Locaux destinés aux poubelles

Dans l'éventualité où des locaux pour poubelles existent, il est impératif, en matière de déchets, de respecter le règlement communal et de se conformer, pour ce faire et si c'est le cas aux directives qui seront communiquées par le conseil de gérance et/ou le syndic.

Ces locaux seront exclusivement destinés à entreposer les sacs poubelles conformes aux prescriptions de la ville de Liège à savoir des sacs jaunes et bleus ainsi que du papier et cartons déposés en « paquets liés » ou mis dans un emballage carton fermé selon les normes imposées par la ville. Il est strictement interdit d'y déposer tous autres déchets de type « encombrant », y compris, à titre d'exemple, frigolite, vieux ustensiles,... sans que cette liste soit exhaustive.

Article 21. Clé de la porte d'entrée de l'immeuble et commande à distance de la porte du garage

En cas de perte ou de vol de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble ou de la commande à distance de la porte des parkings, le propriétaire, le locataire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic et les membres du conseil de gérance de ladite perte ou dudit vol.

Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure et /ou du code de la commande à distance. Le coût dudit remplacement constituera une charge privative

Article 22. Interdictions

intérieur

Excepté les appartements A0 et B0 de la résidence « les Anglais » qui ont la jouissance exclusive d'une partie de la pelouse, l'accès au jardin sera tolérée pour les enfants sous la responsabilité exclusive des parents. Cet accès aux enfants ne peut en aucun cas nuire à la tranquillité ni aux biens des occupants des trois immeubles.

Il est interdit de laisser les animaux domestiques y circuler et encore moins d'y laisser faire leurs d'éjections.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble et donc aussi dans les caves, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes, volatiles, toxiques ou explosives.

Aucun dépôt de matière inflammable n'est autorisé sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit non plus déposé ou abandonné aucune matière ou denrée en voie de décomposition. Les caves ne peuvent être utilisées pour entreposer de grandes quantités de papier ou cartons.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques. Il est strictement défendu de modifier d'une manière quelconque l'installation des tuyaux de gaz.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tout temps.

Il est défendu de brancher dans la prise des caves des appareils électriques ménagers ou autres. La prise des caves est destinée à un usage ponctuel et non durable.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

Les caves privatives servent à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif tel que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Dans les parties privatives, chaque propriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

En cas de travaux modifiant la structure de son bien, il soumettra préalablement le projet au syndic et au conseil de gérance qui statueront sur l'autorisation.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération. Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades.

Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon, et encore moins les ascenseurs.

Article 23. Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V – REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE**Article 24. Eau**

Chaque appartement ou lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

intérieur

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique (un par immeuble).

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 25. Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privés.

Chaque lot privé est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires, locataires ou occupants.

Si un lot privé n'est pas pourvu d'un compteur ou d'un décompteur, le conseil de gérance ou, à son défaut, l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, fixera le montant de l'indemnité forfaitaire à payer par le copropriétaire. Cette indemnité ne sera pas due si l'électricité est utilisée pour le seul éclairage du local privé ou si l'assemblée générale impose l'installation d'un compteur particulier ou d'un décompteur.

SECTION VI – ASCENSEURS**Article 26. Usage et répartition des frais d'ascenseur**

L'emploi des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'une personne adulte. En cas d'accident, la personne ayant la garde des enfants sera tenue pour responsable à la suite de la non - observation de la présente disposition.

Les ascenseurs desservant les immeubles seront considérés comme parties communes spéciales des appartements et locaux.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur à usage commun et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privée dans les dites charges correspondra à la répartition des quotités détenues.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquième des voix.

SECTION VII – CHAUFFAGE**Article 27.**

Durant la période de chauffage des mois froids, les commandes de chaufferie des locaux privés devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro.

SECTION VIII – DIFFERENDS**Article 28. Règlement des différends**

Par dérogation à l'article 44 & 45 du RGC, l'assemblée décide de supprimer le 1^{er} paragraphe de l'article 44 et de compléter les articles dont question par les précisions suivantes :

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou à plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'association des copropriétaires, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 29. Renvoi au Code Civil

Le présent règlement est soumis aux dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Les stipulations qu'il contient seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles.

SECTION IX – DIVERS

Article 30. Conservation et diffusion des documents

a. Copies

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix fixé par le syndic suivant le barème de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. Chaque premier copropriétaire d'un lot privatif recevra d'office un exemplaire de la part du syndic.

b. Force obligatoire

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Il a été décidé à l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2009 d'apporter la modification suivante :

Article 14. Conditions de location

a. Location

Point 2)

« L'Association des Copropriétaires « Les Jardins de l'Académie » a souscrit une police Tous Risques auprès de la Compagnie Avéro. Cette police ne prévoit pas d'abandon de recours contre le locataire sauf si celui-ci fait partie de la famille, jusqu'au second degré, du propriétaire. Il appartient donc au locataire de souscrire une police d'assurance Incendie couvrant sa Responsabilité Locative ainsi que son Mobilier et, le cas échéant, les Améliorations immobilières qu'il aurait apportées. »