

BIENVENUE A LA RESIDENCE CATHEDRALE 91

Mesdames, Messieurs,

La Résidence CATHEDRALE 91 est gérée suivant les données de l'Acte de Base et du Règlement Général de Copropriété établis le 31 mai 2017 par Maître Christine WERA, notaire à Grivegnée, dans le respect du cadre fixé récemment 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 fiscal commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

La trésorerie de la Résidence est alimentée par des provisions mensuellement. Du fait de l'absence de fonds de roulement, la ponctualité des versements est essentielle. *Tout retard se voit frappé d'un intérêt mensuel de 1 %, et est majoré de tous frais occasionnés par le syndic pour recouvrir 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,*

Après contrôle du/des vérificateur(s) aux comptes, ces derniers sont soumis à l'Assemblée Générale des Copropriétaires pour approbation. L'Assemblée Générale statutaire des copropriétaires a lieu chaque année endéans la seconde quinzaine du mois de mai.

Un fonds de réserve est constitué par des versements mensuels irréversibles des propriétaires en vue de faire face aux grosses dépenses à leur charge. Le montant des provisions mensuelles et du fonds de réserve sont fixés chaque année par l'Assemblée Générale.

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.

2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

A. Entretien de l'Immeuble et travaux sur parties communes.

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.

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.

L'entretien général est assuré par une femme d'ouvrage qui effectue une prestation par semaine, d'une durée limitée. Nous insistons afin qu'elle ne soit pas sollicitée à d'autres fins.

Il est rigoureusement interdit d'effectuer toute transformation aux parties communes de l'immeuble (caves, hall d'entrée, cages d'escaliers, façades, aérats, ...). Seul le Conseil de Gérance et le syndic, sur décision de l'Assemblée Générale, sont habilités à commander ce type de travaux aux personnes qu'ils agréent.

B. Gestion des déchets.

Suite aux récentes directives imposées jusqu'à la date d'aujourd'hui par la Commune de Liège en matière de déchets, il a été décidé que chaque occupant se devra de se procurer ses sacs, trier, stocker et évacuer ou entreposer convenablement au sein d'un local spécifique lui-même ses déchets ; à savoir :

- *Déchets non recyclables : sacs jaunes, à sortir la veille au soir de leur enlèvement,*
- *Sacs bleus (PMC) : idem sacs jaunes,*
- *papiers/cartons : idem sacs jaunes,*
- *Verres : dans les 'bulles' situées aux endroits prévus,*
- *Encombrants : lors des passages mensuels spécifiés dans un document vous remis par la ville,*
- *Déchets de construction : parc à conteneur,*
- *Graisse et huiles et déchets toxiques : parc à conteneur.*

La sortie des déchets n'est possible qu'en soirée, la veille du ramassage.

Nous soulignons que les huiles et graisses ne doivent être évacuées ni via les évier 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 caves de ces eaux usées. Ces déchets sont à entreposer dans des bouteilles ou flacons et à remettre au parc à conteneur ou au véhicule espace Propreté'.

Enfin, nous rappelons qu'il ne pourra être établi au sein de la résidence aucun dépôt de bonbonnes de gaz, bidons d'essences, et en règle générale, de matières inflammables, insalubres ou inconfortables, même au sein des caves.

C. Autres. : L'expérience acquise nous incite à rappeler les points suivants, nécessaires à une bonne harmonie de la vie en communauté, à savoir :

1. *Veiller à la tranquillité de vos voisins et réduire les nuisances sonores diurnes (claquement des portes, TV, émetteurs divers, interdiction de nuisances sonores le dimanche, chaque jour entre 22h00 et 7h00, etc....)*
2. *Interdiction de laisser en dépôt dans les parties communes tout objet tels que vélos, poussettes, caddies, colis divers, sacs poubelles, etc....*
3. *Interdiction de battre tapis et nappes à l'extérieur,*
4. *Interdiction de laisser voyager les animaux dans les parties communes ; aucune nuisance (crottes de chien, urine, nuisance sonore, etc....) créée par ces animaux ne sera tolérée. Bien entendu, seuls les propriétaires de ces animaux en sont tenus pour responsable,*
5. *Dans le cas où le précédent point ne serait pas respecté, le propriétaire se verra interdire la possession de son animal domestique en l'immeuble.*
6. *Eviter de brutaliser les portes communes (accès aux halls, caves, ascenseurs),*
7. **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 hall d'entrée pour la manutention de mobilier plus léger, d'outils ou matériaux divers, et prendre la précaution d'enlever les paillasons pour éviter leur dégradation. Les replacer ensuite.*
8. *Lors de tout déménagement, prendre toutes précautions nécessaires afin de ne pas dégrader les halls d'entrée et cages d'ascenseur ; les cages d'escaliers ne pouvant en aucun cas servir pour les déménagements, ou transport d'objets quelconques.*
9. *En cas de non respect d'une ou plusieurs des 4 dispositions précédentes, 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. Un contrôle systématique sera réalisé.*
10. ***Les propriétaires bailleurs sont tenus de renseigner par écrit tout nouveau locataire, en mentionnant clairement ses noms, prénoms et date d'entrée en jouissance.***
11. *Interdiction de donner accès ou de déclencher l'ouvre porte de l'immeuble aux personnes inconnues ou non formellement identifiées. Il convient de laisser les portes d'entrée fermées, ainsi que les portes des sas et d'accès aux caves,*
12. *Apposer des plaquettes signalétiques (ascenseur, boîte aux lettres et parlophone) conformes, dont les modèles conformes sont à la librairie située sur le plateau Saint-Gilles.*
13. *A défaut endéans un délai d'un mois après l'entrée en jouissance par le nouvel occupant, le gérant passera commande des plaquettes aux frais exclusifs de l'occupant défaillant ; coût de la prestation : 50 Euros + frais achat des plaquettes,*
14. *Idem sur la porte d'entrée de chaque logement (obligation de Police),*
15. *Ne pas utiliser les descentes des terrasses pour évacuer des eaux usées autres que celles nécessaires à l'entretien des dites terrasses,*
16. *Les occupants ne pourront apposer aux fenêtres de la façade ni aux balcons des stores extérieurs, enseignes publicitaires, réclames, linge, sacs poubelles, brosses, etc.... et de façon générale tout objet pouvant nuire à l'harmonie générale de la résidence,*
17. *Interdiction de déposer, sur les terrasses situées en façade principale, tout élément autre que nécessaire à l'agrément, ainsi les barbecues autres qu'électriques, ces derniers étant seuls à être tolérés pour des raisons de sécurité, ainsi que les paraboles.*
18. *Obligation de transmettre au syndic les coordonnées d'une personne proche pouvant donner accès au bien en cas d'urgence et durant votre absence.*
19. *Informez le syndic de tout départ définitif et lui remettre vos nouvelles coordonnées.*
20. *Tout nouvel entrant est redevable d'un montant forfaitaire d'emménagement/déménagement de 50,00 Euros*

C'. Commerces. : En ce qui concerne les enseignes lumineuses des rez commerciaux, un accord préalable devra être trouvé lors de l'assemblée générale concernant toute modification.

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 : SPRL SYNDIA