

Résidence « ILE DE FRANCE

Quai de Rome, 61

4000 Liège

No d'entreprise : 0891.650.130

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Partim : Dispositions destinées aux résidents

Il est arrêté en date du 7 février 2019 entre les copropriétaires un Règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit, qui pourra être modifié par l'Assemblée générale intéressée, à la majorité des 2/3 (deux tiers) des voix.

Le cas échéant, les articles de ce Règlement d'ordre intérieur seront subordonnés aux contraintes légales.

Si en principe chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles énoncées ci-dessous.

Les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leur(s) locataire(s) en remettant un exemplaire et en conserver l'avis de réception. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation.

1. OCCUPATION DES APPARTEMENTS.

Les appartements seront occupés civilement, dans le respect des règlements et des décrets locaux et régionaux, et des lois fédérales. Toute activité contraire à ces obligations entraînera impérativement les conséquences prescrites par la législation.

L'affectation des biens à une occupation de courte durée, par exemple sous forme de location touristique, n'est pas admise.

2. ACCES A L'IMMEUBLE.

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs de l'occupant.
- Une personne en visite ou en livraison sera accueillie au rez-de-chaussée et accompagnée dans l'ascenseur.

- Le code « ascenseurs » ne peut être communiqué qu'aux personnes identifiées et dont les occupants de l'immeuble peuvent garantir la fiabilité.
- En cas de perte ou de vol du badge magnétique d'accès à l'immeuble, il est requis de signaler cette situation à la gérance de manière à désactiver le badge concerné et éviter une possible utilisation malveillante. La valeur d'un badge est, à la date d'établissement de ce Règlement, de 25 EUR TVAC (à ce montant peuvent s'ajouter des frais de livraison ou de nouvel encodage).
- Les portes sont munies d'une poignée. Il convient de s'en servir.
- Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, et surtout en cas de mauvais temps.

3. EMPLOI DES ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère.

- L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.
- Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté.
- Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit, ainsi que l'emploi de l'ascenseur pour les déménagements, sauf dérogation expresse, voir paragraphe 11.
- Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps.
- Les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs.
- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la gérance ou la co-gérance.

4. GESTION DES ORDURES MENAGERES

A. Gestion des déchets ménagers par dépôt dans les locaux appropriés.

En fonction de l'évolution de la législation et des pratiques, la gérance informera les occupants quant au tri des déchets ménagers, à leur conditionnement et à leur stockage en cave avant leur dépôt sur la voie publique par le service d'entretien de l'immeuble.

Pour le bon fonctionnement de la partie « en copropriété » de cette gestion, un principe de base a été adopté dans l'immeuble. Il repose sur un transfert à la gérance des « bons communaux pour l'obtention de sacs-poubelles ». Il revient à la gérance d'établir le décompte des charges individuelles de service en fonction du nombre et de la valeur des bons transférés. Les occupants

qui choisissent une gestion personnelle de stockage et de dépôt sur la voie publique ou qui oublient de céder leurs bons, se verront appliquer un complément de frais privatifs au prorata de la valeur de bons « sacs jaunes » manquants.

Comme précisé au premier paragraphe, le détail de cette gestion fait l'objet d'une note circonstanciée et détaillée transmise à tous les occupants par la gérance.

Le stockage de déchets ménagers sur les terrasses est strictement à proscrire.

Les objets encombrants ainsi que ceux qui sont à déposer aux « RECYPARCS » (verre plat cassé, flacons ayant contenu des produits chimiques, ampoules électriques spéciales, etc) sont gérés par les occupants eux-mêmes et ne peuvent pas être déposés dans les parties communes. Les objets en verre destinés aux « bulles à verre » (bouteilles, bocaux, etc) doivent y être amenés par les occupants eux-mêmes.

B. Emploi des vide-poubelles

- Il est recommandé d'utiliser le moins possible le vide-poubelles.
- Il est conseillé d'emballer les déchets avant de les jeter dans le vide-poubelles.
- Il est recommandé d'entourer ces paquets d'un lien.
- les journaux, périodiques, fleurs fanées, plantes, ne peuvent en aucun cas être jetés dans le vide-poubelles, mais doivent être déposés dans les réduits à poubelles (voir ci-dessus, point A.)
- Il est strictement interdit :
 - de jeter des mégots allumés dans le vide-poubelles,
 - d'y jeter des liquides et du verre brisé.

En respectant les prescriptions qui précèdent, on prévient :

- La poussière et les odeurs désagréables dans les vides-poubelles.
- L'obstruction des vides-poubelles.
- Les accidents corporels du personnel d'entretien.
- Des incendies dans les réduits à poubelles.

5. BRUIT.

Le problème du bruit est toujours délicat.

Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leurs inconvénients.

- Ne pas claquer les portes.
- Réduire la puissance sonore des équipements audiovisuels.
- Eviter l'emploi des robinets et ne pas prendre de bain/douche au milieu de la nuit.
- Eviter de s'interpeler à haute voix dans les halls.
- Ne pas faire des travaux bruyants et ne pas déplacer des meubles et objets lourds durant la soirée, la nuit et/ou le dimanche.
- Eviter les jeux excessivement bruyants des enfants.
- Ne pas laisser des chiens qui aboient sans contrôle seuls dans l'appartement.

6. ASPECT DE L'IMMEUBLE.

- Il convient de ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses.
- Sur les sonnettes, boîtes aux lettres et dans les cages d'escalier on ne peut pas mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par la gérance et le conseil de copropriété.
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés.
- Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers, locaux compteurs, doivent être, en tous temps, libres de tout objet.

7. PROPRETE DE L'IMMEUBLE ET SALUBRITE DE LA COHABITATION.

Il est proscrit d'exécuter n'importe quel travail ménager (ex. secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble, de dépoussiérer des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.

Les occupants de l'immeuble ne peuvent pas faire usage sur les terrasses de barbecues ou de tout autre appareil permettant la cuisson ou la grillade d'aliments.

Les occupants qui emploieraient des combustibles pour feux ouverts ne peuvent conserver ces combustibles que dans leur cave personnelle.

Le transport du dit combustible de la cave vers les appartements doit se faire avant 9 heures du matin et entre 20 et 22 heures le soir.

Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes.

8. VELOS ET VOITURES D'ENFANTS.

Ceux-ci ne peuvent être parqués que dans les endroits prévus et en aucun cas il ne sera toléré des voitures d'enfants dans les halls communs. Un local existe au rez-de-chaussée pour garer les vélos. Il est équipé d'une barre antivol qui permet de placer une chaîne et un cadenas.

Il convient de ne pas placer des vélos contre les murs de l'immeuble.

9. ANIMAUX DOMESTIQUES

Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens et les chats.

Si un animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision de l'Assemblée générale statuant à la majorité des 2/3 (deux tiers) des voix présentes.

10. APPAREILS AUDIOVISUELS ET INFORMATIQUES

Il est proscrit de placer une antenne parabolique sur une terrasse ou sur tout autre endroit visible de l'immeuble. Un placement en toiture doit être demandé à et coordonné avec la gérance.

Il est recommandé d'ajuster la puissance des équipements produisant des ondes électromagnétiques, tels que du WI-FI ou les signaux DECT des téléphones sans fil, aux stricts besoins de la couverture en surface de chaque appartement. Les amplificateurs ou répéteurs de signaux sont donc à proscrire.

Dans l'état de la technologie et des connaissances en la matière (à la date d'établissement du présent Règlement), l'utilisation du CPL (courant porteur de ligne = Internet via les prises de courant) est à privilégier.

11. DEMENAGEMENTS.

- En cas de déménagement, la gérance doit être avertie par lettre missive ordinaire ou par courriel 15 (quinze) jours à l'avance, à l'effet de pouvoir prendre des dispositions pour éviter des désagréments à la collectivité. Contact doit être pris avec la gérance pour obtenir une éventuelle dérogation en ce qui concerne l'emploi des ascenseurs.
- Il est interdit aux camions de déménagements de stationner sur le trottoir, la zone de recul et le passage vers les garages.
- Le transport des meubles, des objets lourds et des gravats en cas de rénovation, etc... doit obligatoirement se faire à l'aide d'un lift extérieur ou via les escaliers de secours.

12. DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

13. UTILISATION DU RESEAU ELECTRIQUE DES GARAGES

Le réseau électrique des garages est conçu pour fournir uniquement de l'éclairage. L'arrivée sur le marché des véhicules rechargeables impose de préciser qu'il est interdit de prélever du courant électrique sur le réseau des garages pour les recharger. Une telle action mettrait en danger les installations et constituerait un détournement à usage privé des biens communs. Les propriétaires qui souhaitent pouvoir alimenter leur véhicule en électricité doivent se mettre en relation avec la gérance pour installer une ligne privative au départ de leur compteur en respectant les prescriptions.

14. ACCES AU TOIT EN CAS DE DANGER.

L'accès au toit est strictement réservé aux situations de danger qui nécessitent une sortie d'urgence vers le haut du bâtiment par les escaliers de secours.

En dehors de ces circonstances, le bris du boîtier de protection et le vol d'une clé d'accès à une porte d'accès au toit fera l'objet d'un dépôt de plainte pour « mise en danger de la vie d'autrui ».

15. APPLICATION ET RECOURS.

Toutes difficultés auxquelles donne lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses de ce Règlement d'ordre intérieur, sont d'abord portées devant l'Assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas de désaccord entre les copropriétaires, les parties peuvent soit recourir à l'arbitrage, soit porter le litige devant les tribunaux compétents.

Tout litige qui serait appelé en justice sera de la compétence du tribunal de l'arrondissement de Liège.

Résidence « ILE DE FRANCE »

Quai de Rome, 61

4000 Liège

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

PARTIM : Informations destinées aux résidents

Accusé de réception

Le-la soussigné-e

locataire de l'appartement

sis

reconnait avoir pris connaissance du présent règlement et s'engage à s'y conformer.

Fait en double exemplaire, à....., le.....

Le propriétaire :

Le-la locataire :

1 copie à annexer au bail