

Résidence GAMEDA : Rues Pierre du diable et Gameda

NOTICE D'ACCUEIL AUX COPROPRIETAIRES ET RESIDENTS

Ce livret comporte des instructions pour le bien vivre ensemble et les règles pour le respect de la vie de chacun au sein d'une copropriété :

- Le rôle du syndic
- Le rôle du conseil de copropriété
- Le règlement d'ordre intérieur (extrait de l'acte de base remis à jour et approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires en date des 11 mai 2017 et 14 mai 2024)

- L'acte de base, dont chaque copropriétaire dispose d'un exemplaire, reprend les termes de la Loi sur la copropriété votée par le Parlement en date du 5 mai 2010, publiée au Moniteur belge le 28 juin 2010 est entrée en vigueur dès le 1er septembre 2010.

Cette loi a été modifiée en date du 18 juin 2018, entrée en vigueur au 1er janvier 2019 ;

a) Pouvoirs :

- Le syndic est investi de tous les pouvoirs prévus par la loi et dans les conditions de celle-ci.
- De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant, de sa surveillance générale.
- Il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun. Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique. Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes. Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires. Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes). Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic. Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.
- Le syndic est également habilité à introduire d'office toute autorisation administrative, en ce compris leur éventuel renouvellement, pour la mise en conformité des parties communes ou le fonctionnement d'installations communes (permis d'environnement, ...) ; il en avise l'association des copropriétaires à l'assemblée générale la plus proche.

Article 9.- Conseil de copropriété

- La loi fixe les conditions de mise en place du conseil de copropriété ainsi que lorsqu'il existe, ses compétences, ses prérogatives et les règles d'incompatibilité à observer.

(Art. 577-8, § 8 (incompatibilité avec la fonction de syndic) et 577-8/1 (conditions de mise en place – pouvoirs et prérogatives))

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A. GENERALITES

Les copropriétaires n'occupant pas personnellement la résidence **DOIVENT** annexer ce document à la convention qui les lie au locataire occupant leur bien. Lors de la signature du bail, le propriétaire est tenu de soumettre le présent règlement à son locataire afin que celui-ci puisse lui être opposé en cas de litige. Une copie, signée par tout copropriétaire et locataire, devra être retournée au syndic de l'immeuble.

TOUT OCCUPANT EST TENU DE RESPECTER LES PRESCRIPTIONS DE CE REGLEMENT

Le non-respect de ce règlement entraînera le paiement d'une astreinte dont le montant sera versé au n° de compte BE07 0682 4766 4366 de la Résidence Gameda.

Non-respect du règlement d'ordre intérieur : 200 €

Frais pour emménagement ou déménagement : 65 €

Le propriétaire du bien devra payer l'astreinte dans un délai d'un mois et éventuellement la récupérer après de son locataire.

B. ARTICLES ETRAITS DE L'ACTE DE BASE

1. Occupation en général : (Acte de base – art. 8)

Les occupants - propriétaires ou locataires – devront toujours habiter l'immeuble « en bon père de famille », veillant à la propreté, au maintien de l'aspect et la tranquillité de celui-ci. Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront cependant être affectés à l'exercice d'une profession libérale ou à l'usage de bureaux. Cette affectation ne pourra créer aucun trouble de jouissance, ni nuire au calme du complexe.

2. Tranquillité – Sécurité :

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, ni aucun fait ou geste engendrant malpropreté et dégradation de l'aspect général de l'immeuble.

TOUT BRUIT doit être modéré de 23 h. à 6 heures du matin

Il convient, notamment, de régler le volume des appareils électroniques ou mécaniques et en général, de tout appareil susceptible de faire du bruit (Radio, TV, téléphones, ordinateurs, instruments de musique ou appareils engendrant du bruit). Ils seront utilisés de manière à n'incommoder aucun des occupants de l'immeuble.

Lorsque le sol du living, du hall et des couloirs est recouvert de dalles ou de parquet, il est recommandé de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur.

Evitez de traîner des tables ou 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.

Toute personne entrant dans l'immeuble ou le quittant doit s'assurer que la porte d'entrée est correctement fermée après son passage.

Le badge d'entrée ne peut être cédé qu'à des personnes de confiance.

3. Travaux générateurs de nuisances

Les travaux générateurs de nuisances sonores ou autres (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc...) doivent être effectués en semaine entre 8 h. et 18 h., samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux réservés aux poubelles. Tout entrepreneur est, sous la responsabilité du maître de l'ouvrage, tenu d'évacuer sans délai les déchets qu'il occasionne.

4. Utilisation des parties communes et ascenseurs

Il est strictement défendu de laisser jouer les enfants dans les parties communes. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.

L'usage des ascenseurs est réservé aux personnes, ils ne peuvent en aucun cas être considérée comme des monte-charges lors des emménagements et déménagements.

Les dégâts occasionnés à la cabine d'ascenseur, portes, halls, cages d'escaliers seront facturés à ceux qui en sont responsables.

Les parties communes (escaliers, halls, paliers, dégagements, aires de circulation...) doivent être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit (vélos, voitures et jouets d'enfants, caisses, échelles et détritiques en tout genre).

Chaque résident est prié de ne pas encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

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.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives (y compris les caves et garages), à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Rien ne peut être stocké dans le parking en sous-sol, notamment dépôt de carburant ou produits inflammables.

5. Esthétique – Aspects de la façade

Rien, en ce qui concerne le type et l'harmonie du complexe, même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Personne ne peut altérer la façade de l'immeuble, notamment :

Si les occupants veulent placer des rideaux aux fenêtres, des volets, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte fixée par l'assemblée générale (à savoir de teinte blanche pour les rideaux, les tentures doublées de blanc, couleur écru pour les persiennes et les tentes solaires) de manière à être similaires pour l'ensemble de l'immeuble.

En ce qui concerne l'éventuel placement de panneaux solaires, antennes T.V. ou tout autre engin, une autorisation écrite doit être adressée au syndic et une assemblée générale décidera d'accepter ou non les demandes formulées.

6. Terrasses – garnitures fenêtres

Les terrasses et balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. L'entretien des balcons et terrasses doit être assuré par l'occupant du bien, mais il est absolument interdit de nettoyer celles-ci au Kärcher, pour éviter les retombées sur les balcons inférieurs.

Il est notamment interdit d'y remiser des meubles, des séchoirs, d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, ni d'entreposer des poubelles, de jeter quoi que ce soit à l'extérieur (mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc...),

De même, les occupants sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons et ne pas y déposer de nourriture ou boisson.

Seul le mobilier de jardin et des plantes en pots ou bacs sont autorisés pour l'agrément des terrasses et balcons. Toute installation d'appareils, tels compresseurs pour conditionnement d'air, antenne..., doit se faire avec autorisation préalable de l'A.G.

Les bambous ou autres garnitures des vitres des balcons sont exclus.

L'utilisation de barbecues sur les balcons, terrasses et pelouses est interdite.

7. GAZ - ELECTRICITE

Il est strictement défendu d'introduire dans le complexe des bonbonnes de gaz butane ou propane et ce, y compris dans les caves et garages.

La cuisine doit se faire à l'électricité et le chauffage est également électrique.

8. ANIMAUX

A titre de simple tolérance, les occupants du complexe sont autorisés à posséder UN animal (de petits animaux : chiens, chats, oiseaux). Ces animaux ne peuvent être la cause de nuisances (odeurs, bruits, déjections ou autres), susceptibles de troubler la tranquillité du complexe.

Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes du complexe et ne peuvent faire leurs besoins sur les pelouses et parterres dépendant du complexe.

S'il y a nuisance, la tolérance pourrait être retirée par une décision du conseil de copropriété ou de l'A.G.

9. PARKING ET ACCES AUX LOCAUX COMMUNS

La circulation doit s'effectuer à vitesse réduite dans le parking (5 km/h. maximum)

La priorité d'accès est accordée au véhicule descendant la rampe du parking.

Les copropriétaires ne pourront entrer dans les locaux compteurs et machineries d'ascenseurs que s'ils sont accompagnés du syndic ou d'un membre du conseil de copropriété, la cabine haute tension n'étant accessible que pour ORES. Ces locaux seront constamment fermés à clé.

10. CAVES - GARAGES - PARKINGS

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut être installé dans les caves ou garages. Il est interdit de faire un dépôt quelconque de marchandises sans autorisation écrite de l'A.G., sauf pour les garages reliés aux magasins.

Les emplacements de parkings sont destinés au stationnement des voitures et éventuellement des motos et rien d'autre, en particulier des véhicules hors d'usage.

Les voitures équipées au gaz ne sont pas autorisées dans les sous-sols.

Un râtelier est à disposition pour entreposer les vélos.

Les propriétaires louant un emplacement de garage ou une cave à des personnes ne résidant pas dans l'immeuble sont tenus d'en avertir le syndic.

Les raccordements de prises de courant dans les caves et garages pour installer un appareil électro-ménager (frigo, congélateur, machine à laver, séchoir ou autres...) dans les caves et garages doit faire l'objet d'une demande écrite au syndic et au conseil de copropriété, Ces prises de courant doivent obligatoirement être raccordées à une ligne particulière tirée du compteur privé de l'appartement correspondant.

L'installation d'un atelier doit également faire l'objet d'une demande au syndic et au conseil de copropriété. Le syndic fera vérifier la conformité de l'installation effectuée.

Les eaux du sous-sol étant évacuées par un puits perdu, sa capacité d'absorption est faible, il est interdit de déverser quoi que ce soit et en particulier de pratiquer le lavage de voitures.

11. ESPACE VERT AU-DESSUS DU GARAGE

L'espace vert cachant la plaque recouvrant le garage en sous-sol n'est pas une aire de jeux ni de promenade.

Étant donné la fragilité du revêtement couvrant le parking, cet espace est interdit aux occupants ainsi qu'aux animaux.

Les responsables déclinent toute responsabilité en cas de problème du fait du non-respect de l'occupation de cet espace. Un rappel à l'ordre sera adressé aux résidents s'ils outrepassent cette clause.

12. LES POUBELLES

Un local destiné à entreposer les sacs à ordures ménagères est mis à disposition dans le sous-sol.

L'usage des sacs poubelles est obligatoire. Ils doivent être fermés conformément à la demande de la Ville et **ne peuvent contenir de produits liquides ou coulants**. Ceux-ci sont déposés à la rue par la personne chargée de l'entretien et chacun est prié de respecter le travail de celle-ci et le lui faciliter, notamment en veillant à ce que le poids de chaque poubelle ne soit pas trop lourd (5 kgs maximum).

Dans le cas où les règles de ci-dessus ne sont pas respectées, le syndic et le conseil de copropriété sont autorisés à fermer le local.

Il n'est pas question d'entreposer des déchets dans les couloirs des caves, pas plus que d'autres objets d'ailleurs, ni sur les balcons.

13. EVACUATION DES EAUX USEES

Afin d'éviter les problèmes relatifs à l'égouttage, il est interdit de jeter des produits non conformes dans les WC (exemple : huile de friture et autres types de graisses) Ceux-ci doivent être déposés dans un parc à container.

14. PUBLICITE ET AFFICHAGES

Sauf autorisation spéciale de l'A.G., il est interdit d'apposer de la publicité dans les parties communes du complexe. Aucune affiche, inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs, les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'afficher la vente d'un bien (portes d'entrée et balcons) et d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement, une plaque indiquant le nom de l'occupant ainsi que la profession y exercée et ce, à l'endroit et suivant le type de plaque fixés par l'A.G.

Il en sera de même sur la façade à côté de la porte d'entrée et ce, toujours à l'endroit et suivant le type de plaque fixés par l'A.G.

Cette plaque reprendra, outre le nom de la personne et sa profession, les jours et heures de visite ainsi que l'étage de l'appartement qu'elle occupe.

15. EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur, au moyen d'un dispositif de levage installé par un entrepreneur agréé (avertir le syndic par écrit). Ce dispositif de levage doit être utilisé à partir de l'avant de l'immeuble, il est interdit de placer un tel dispositif sur la pelouse au-dessus du parking, compte tenu de la fragilité du revêtement de celui-ci.

Tout emménagement ou déménagement entraînera le paiement, par le copropriétaire, d'une indemnité forfaitaire de 50 € (euros).

En cas de dégâts ou dégradation commise à la façade ou dans les parties communes, constatation sera établie par le syndic et les frais de remise en état seront facturés au copropriétaire.

Les propriétaires et locataires doivent prévenir le syndic au moins huit jours avant la date de l'emménagement ou déménagement et ce, afin de lui fournir leurs coordonnées.

16. OCCUPATION GENERALE DES APPARTEMENTS

Il est interdit de mettre des logements touristiques (Air B1B) en location.

17. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le Conseil de copropriété et le syndic doivent connaître :

- Les noms, adresses, numéros de téléphone et toutes autres coordonnées relatives aux propriétaires et locataires
- La composition des ménages qui habitent régulièrement les appartements (ou garages) afin de lui permettre de prendre toutes les mesures nécessaires lors de circonstances exceptionnelles
- Les occupants doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.
- Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou, si nécessaire, aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés sans causer aucun préjudice et avec toute la célérité désirable.

Sanctions en cas de non-respect du R.O.I. :

Tout manquement constaté à une stipulation impérative des présentes et relatives aux obligations des copropriétaires et occupants, pourra, sur décision du conseil de copropriété, être sanctionné par une astreinte ou amende dont le montant a été déterminé par l'A.G.

Le présent règlement ne porte pas atteinte aux dispositions plus explicites énoncées dans la loi du 5 mai 2010 relative à la copropriété, ni à la convention passée entre l'Association des copropriétaires et le syndic.

Par ailleurs, le présent règlement sera intégré à l'acte de base décidé par l'Assemblée générale du 14 mai 2024 et cautionné par M. le Notaire Erneux, en ce qui concerne la légalité.

Approuvé par l'Assemblée générale du 14 mai 2024.

A l'attention des propriétaires et locataires :

Lu et approuvé le à

Nom propriétaire

Nom locataire

Signature

Signature

Coordonnées du syndic :

M. Grégory TOUSSAINT - IMMO KREMAN - N° IPI : 504.433

Chaussée de Liège, 34, 5100 JAMBES

Tél. 003281460624 - e.mail : syndic@immokreman.be