

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui concerne ou se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun. Ce règlement d'ordre intérieur s'établit comme suit :

1) Il est arrêté entre les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les trois quarts des quotités des parties communes et statuant à la majorité simple.

Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous par cédants de droits de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.

Toutes les modifications devront être consignées par le gérant dans un registre tenu par lui.

2) Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et télévision est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

3) Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement de copropriété ou avec celle de l'acte de base entraînerait, de plein droit, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance du bénéficiaire du bail, aux torts du titulaire et à l'expulsion immédiate de celui-ci,

sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes prescriptions imposées par le règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution.

4) Les propriétaires ou leurs ayants droits cause devront satisfaire à toutes charges de la ville, police, de voirie ou de règlements communaux.

5) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade à rue, ni enseigne, ni réclames (sauf ce qui est précisé, ci-après pour les plaques professionnelles), ni garde manger, ni linges et autres objets.

Il est interdit de sécher du linge aux fenêtres.

Il est interdit de laver les balcons à grande eau et de secouer par-dessus les balcons les tapis, linges, couvertures etc...

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

6) Tout occupant pourra, avec l'autorisation expresse du gérant, apposer une plaque professionnelle. Cette plaque ne devra nuire à l'esthétique de l'immeuble et ne provoquer aucun inconvénient aux propriétaires.

7) Les travaux de peinture aux parties communes intérieures et extérieures devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires, sous surveillance du gérant.

Les travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile et de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et bon entretien.

8) L'occupant de chaque appartement devra faire procéder régulièrement au ramonage du conduit de sa cheminée ; les frais y afférents seront à sa charge exclusive.

9) Les parties communes d'une façon générale, notamment hall d'entrée, escaliers, couloirs, paliers devront être maintenus libres en tout temps. Les portes de l'immeuble doivent être maintenues fermées en permanence.

Il ne pourra être accroché ni déposé qui que ce soit dans les parties communes.

Le stationnement de vélos et motos y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les parties communes aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits et meuble, cirage de chaussures etc..

10) Les occupants ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats et oiseaux domestiques et ce, pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le gérant possède tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser les autres occupants et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble sur les paliers, dans les dégagements, cages d'escalier et halls communs.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

11) Il est interdit d'utiliser dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autre qu'en métal rigide ou agréés par les sociétés distributrices de gaz.

12) Il est interdit aux occupants d'entreposer dans leurs garage et caves privés des matières inflammables.

13) La responsabilité du gérant ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes privatives.

14) L'assemblée générale pourra mettre fin au mandat de gérant pour faute ou négligence. Le gérant pourra par ailleurs démissionner moyennant préavis de trois mois qu'il signifiera à l'assemblée générale qu'il devra réunir pour faire cette communication.

15) Le gérant prend les mesures nécessaires pour assurer la garde de l'immeuble. Il prendra également toutes les mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs, escaliers, accès aux paliers, halls, dégagements, ordures ménagères etc.. Il pourra engager femmes d'ouvrage et homme de métier pour effectuer cet entretien.

16) En cas de location d'un bien privé, le propriétaire conserve seul le droit de prendre les décisions inhérentes à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder ce droit à son locataire.

Les propriétaires devront imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile à l'égard des autres propriétaires ou occupant ou tiers. Le gérant pourra exiger la production des baux qui devront imposer le respect de l'acte de base du règlement de copropriété et d'ordre intérieur. Il pourra aussi exiger la communication les polices d'assurances et des quittances de primes.

17) Pour tous litiges entre copropriétaires et notamment en cas de refus jugé abusif, les copropriétaires se soumettront à la première demande de l'un deux, à l'arbitrage d'un notaire de l'arrondissement de Huy ou de Liège, choisi de commun accord et, à défaut d'accord, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Liège, sur simple requête du plus diligent.

Signé « ne varietur » pour demeurer annexé à un acte de base reçu à Flémalle, le 7 mars 1994, par le Notaire Jean DENYS, de résidence à Flémalle-Haute (Flémalle), après avoir lu intégralement aux parties et signé par les mêmes parties, le tout en présence dudit notaire qui signe également.

Fait à Flémalle, le 7 mars 1994.