

# Règles de l'ordre interne Ter Streep

## A Occupation, utilisation et qualité de vie

### 1. Accès au bâtiment, propreté, utilisation des parties communes, bruit

Chaque propriétaire veillera à ce que la paix générale ne soit pas perturbée inutilement par lui-même, sa famille, les enfants, les petits-enfants, les visiteurs et les locataires. Le bruit anormal sera évité. Tous les appareils électriques seront perturbés et ne doivent pas être une nuisance. Dans le respect les uns des autres, le bon voisinage sera recherché afin que chacun puisse interagir en harmonie avec les autres propriétaires.

Le syndic est autorisé à refuser tout véhicule étranger. Une exception à cette règle est faite pour les voitures transportant des personnes handicapées ou malades. Cependant, la présence de tels véhicules doit être limitée à la durée nécessaire. Les véhicules réellement nécessaires aux interventions d'urgence ou aux travaux planifiés sont également autorisés (sinon sur des voies) pendant la durée de l'intervention, tels que les fournisseurs, les véhicules de dédouanement, les sous-traitants et les services d'urgence.

Gardez le calme dans le parc en limitant le plus possible le bruit, et certainement entre 22h et 19h. Cela ne signifie en aucun cas qu'il ne devrait y avoir aucune ambiance pendant la journée.

Chaque véhicule doit être garé sur les emplacements de stationnement prévus ou sur un terrain privé, de manière à ce que les routes restent dégagées.

Les déchets sont triés par tous dans le règlement et placés dans les sacs appropriés (Middelkerke). Ces sacs sont déposés au bon moment et au bon endroit. Ce qui n'appartient pas à ces sacs doit être emporté au parc à conteneurs municipal à la main.

En cas d'absence prolongée, les propriétaires sont priés de ne laisser aucune pièce détachée sur la terrasse. Par temps orageux, ils peuvent se détacher et causer des dommages dans le parc.

Tout le monde s'efforcera d'optimiser l'ordre, la propreté et la clarté autour de la propriété.

### 2. Location

Ces réglementations sont obligatoires pour tous les résidents de l'immeuble. Les propriétaires qui louent en informent les utilisateurs.

### 3. Vue, style, harmonie et propreté

Le jardinier entretient les jardins, les jardins communaux, les arbustes et les arbres. Assurez-vous qu'il peut descendre de l'herbe, les obstacles sont préjudiciables à son exécution. Si vous ne venez plus chez vous, placez vos meubles de jardin sur le sol de la terrasse pavée (si vous en avez) ou dans votre pavillon de jardin. Ensuite, il n'a pas à essayer de tondre autour de ça. **Si vous laissez des obstacles derrière vous, le jardinier restera à environ 30 cm lors de la tonte.**

De plus, les propriétaires doivent enlever et détruire leurs mauvaises herbes à intervalles réguliers. Un jardin privé sauvage (avant et / ou arrière) est très préjudiciable à l'esthétique du parc. Le rasage de la haie à intervalles réguliers, l'élimination de l'herbe privative et l'entretien des plantes sont indispensables. **Si vous ne le faites pas, un jardinier sera nommé, la facture sera transmise au propriétaire.**

Les travaux sur les propriétés privées doivent être effectués par le propriétaire de manière à ne pas perturber l'harmonie générale. Sauf en cas d'urgence, le propriétaire s'efforcera toujours d'effectuer des travaux en dehors de la haute saison, en particulier du 1er juillet au 31 août.

La vue autour et autour des propriétés incombe aux propriétaires respectifs. Nous aspirons à l'ordre et à la propreté.

Les maisons du domaine doivent émettre **un caractère uniforme** et toutes les façades doivent être peintes régulièrement. La peinture pour cela peut être obtenue auprès de Rosa (60). Chez Ralstone, la peinture des

bungalows est spécialement fabriquée sous le code de couleur: W24130. Le bord supérieur dominant doit être peint en brun foncé ou anthracite.

**La décision 10 de l'assemblée des propriétaires du 25/9/2005 indique:**

- \* la terrasse peut être occupée par un porche.
- \* une terrasse supplémentaire de 3 mètres de profondeur maximum est tolérée
- \* éventuellement avec une fermeture avec une haie vive.

**La décision 9 de l'assemblée des propriétaires du 25/9/2011 déclare:**

Désormais, tous ceux qui construisent une véranda, placent ou modifient un débarras ou une clôture, élargissent la terrasse,... soumettent un dossier de candidature au syndic. Il le présentera à la prochaine réunion afin que tous les propriétaires soient désormais associés à une éventuelle approbation.

En outre, il est imposé à ceux qui ont "privatisé" une partie du jardin et qui proposent leur propriété à la vente d'inverser cette "privatisation".

**Mettez les meubles de patio à l'intérieur ou sécurisez-les. Les meubles volants peuvent causer beaucoup de dégâts.**

#### **4. Déchets ménagers et encombrants**

Les ordures doivent être triées conformément aux directives de la municipalité de Middelkerke:

1. Bouteilles et bocaux en verre dans les boules de verre municipales.
2. PMD dans les sacs bleus.
3. Les déchets résiduels doivent être déposés dans les sacs à ordures bruns de la municipalité. Les sacs contenant les déchets résiduels peuvent être déposés dans les conteneurs municipaux souterrains.
4. Les sacs bruns ou violets doivent être déposés dans les abris.
5. Les sacs PMD ainsi que le papier et le carton doivent être placés à l'extérieur au bon endroit et à la bonne heure.

Vous trouverez plus d'informations sur les journées de collecte sur le site IVOO (secteur 3): [www.ivoo.be/nl/inzameling-aan-huis/ophaal kalender/pdf files](http://www.ivoo.be/nl/inzameling-aan-huis/ophaal kalender/pdf files)

Les déchets de jardin doivent être acheminés au bon moment vers le camion poubelle de Hofstraat Westende ou vers la salle de sport de Lombardsijde ou vers le parc à conteneurs de Middelkerke.

Tous les autres déchets doivent être apportés personnellement au parc à conteneurs municipal par le propriétaire / locataire. Voir la boîte de message pour les heures d'ouverture.

Les propriétaires sont priés de mettre les bons sacs à la disposition des locataires.

#### **5. Eaux usées**

Le système d'égout n'est pas une poubelle. Utilisez uniquement l'égout pour lequel il est utilisé. Donc, ne jetez pas des tampons, des serviettes hygiéniques et des lingettes humides. La graisse et l'huile de friture ne sont PAS rejetées dans les égouts via les toilettes.

Assurez-vous toujours que votre système d'égout est en ordre Lorsque vous effectuez des travaux importants dans votre maison, renouvelez-le sur votre propriété privée. Vérifiez régulièrement le puits pour vous assurer qu'il n'y a pas de racines ou que d'autres formes de blocage sont possibles. Ceux-ci provoquent des blocages aux conséquences néfastes.

#### **6. Eau, électricité, gaz, eau chaude, chauffage**

Chaque maison a son propre compteur d'électricité officiel.

Chaque maison a son propre compteur d'eau et ses propres robinets.

Le compteur d'eau principal se trouve dans la maison de jardin Rozenpad.

Le compteur d'électricité principal se trouve à côté du chalet Jagerspad.

Les propriétaires sont tenus de faire vérifier et inspecter leur système de chauffage, leurs chaudières, leurs conduites d'eau et leurs installations électriques conformément à la législation.

**Fermez votre eau en l'absence de plus de 3 jours.**

## 7. Animaux domestiques

Les résidents de la résidence sont autorisés à héberger des animaux domestiques chez eux, dans la mesure où ils ne gênent pas les autres résidents. Si l'animal devait être dérangeant pour une raison quelconque, cette tolérance peut être retirée par l'assemblée générale. Les locataires ne sont autorisés à garder des animaux domestiques qu'avec l'autorisation écrite expresse du propriétaire ou du bureau de location. Les chiens doivent être tenus en laisse. Le domaine n'est pas une toilette pour chien.

## 8. Déménagement

Lorsque vous vous déplacez, vous devez vous assurer que vous minimisez les dommages causés aux parties nuisibles. Lors du transport de marchandises, en particulier lors du déplacement, toutes les mesures doivent être prises pour éviter des dommages à la chaussée, aux entrées et au parc. Préférentiellement et pour éviter les discussions (possibles), signalez votre déménagement au syndic.

## 9. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw huisje

**Renouvelez le système d'égout / le drain des zones communes, y compris sous votre terrasse ou votre jardin. Remplacez les tuyaux Gres d'origine par des tuyaux robustes et durables (p. Ex., En PVC). En raison de l'âge des tuyaux, des fissures sont possibles, y compris les racines d'arbustes et d'arbres et ont trouvé leur chemin à travers les bords du drain. Les dommages causés par les fuites dans les vieilles canalisations constituent le principal désagrément après les problèmes de toiture et de façade. Renouvelez également TOUS les tuyaux d'eau et de chauffage.**

- lors de l'installation de nouvelles fenêtres

**Par conséquent, prévoyez d'abord la mise en place d'une enveloppe étanche (de préférence en EPDM) sur laquelle la fenêtre est ensuite placée. De cette manière, les eaux d'infiltration éventuelles sont évacuées à l'extérieur et ne sont pas absorbées par le bâtiment.**

- lors de l'installation d'un nouveau matériau de toiture

**Assurez-vous que toutes les coutures sont correctement scellées lors de l'installation. Des coutures ouvertes dans la couverture du toit peuvent provoquer des fuites. Il est donc fortement recommandé de faire attention lorsque vous fournissez à votre maison un nouveau matériau de toiture.**

## 10. Défauts, problèmes et plaintes

Le gestionnaire immobilier est responsable de la gestion du bâtiment. Vous pouvez vous tourner vers lui pour des problèmes communs. Pour des problèmes ou des questions concernant votre propriété privée, il peut vous aider et vous conseiller.

# B Gestion de l'immeuble

## 1. Le syndic et sa mission

Le syndic est normalement nommé par l'assemblée générale. Les dispositions concernant les relations entre le syndic et l'association des copropriétaires sont incluses dans une convention écrite. Sa nomination est également annoncée à la banque de carrefour des entreprises.

Le syndic a une commande minimale décrite dans l'article BW577 8 §4.

En résumé, le syndic est chargé de la gestion des parties communes. Il représente également l'association des copropriétaires.

Prendre soin des parties privatives n'est pas la tâche du syndic. Il peut toutefois aider les propriétaires avec des conseils et des actions.

## 2. Le comité de copropriété et le commissaire aux comptes

Les propriétaires suivants forment le conseil de copropriété:

- Rosa Van Schepdael (maison 60)
- Leen Van Lil (maison 64)
- Eddy Sterckx (maison 2)
- Ghislain Sergooris (maison 28)
- Marc Bollaerts (maison 42)

Leur tâche est de surveiller et d'assister le syndic dans sa gestion.

L'assemblée nomme un auditeur annuel parmi les comptes. Il / elle est responsable de la vérification des comptes et fait rapport annuellement à la réunion.

## 3. L'assemblée générale

La réunion annuelle des propriétaires a lieu **le dernier dimanche de septembre**.

La convocation à la réunion annuelle a lieu au moins 15 jours à l'avance. La convocation est faite par lettre recommandée, à moins que le destinataire n'ait explicitement indiqué un autre moyen de communication.

Le syndic mettra également à l'ordre du jour les éléments reçus par les propriétaires ou par le conseil au moins trois semaines à l'avance.

Un propriétaire peut être assisté d'une seule personne, à condition qu'il en ait informé le syndic au moins 4 jours à l'avance. En outre, cette personne ne peut mener ni monopoliser la discussion lors de la réunion.

Chaque propriétaire peut être représenté par un proxy. Tout le monde peut être un mandataire, sauf le syndic.

Personne ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations si le total des voix qu'il détient et celui de ses mandataires ne dépasse pas 10% du nombre total de voix attribuées à toutes les parcelles de copropriété.

L'assemblée est valable si au moins la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et dans la mesure où ils possèdent au moins la moitié des actions.

La réunion est présidée par un propriétaire. Il dirige la réunion selon la forme, la procédure, le cours et l'ordre pendant que le syndic s'acquitte des tâches de fond.

Un électeur vérifie la présence, les procurations et les votes. Un secrétaire - généralement le syndic - rédige le procès-verbal.

## 4. Pouvoirs du syndic et concours d'œuvres (majeures)

Le syndic est autorisé et responsable de sa gestion.

Il prendra les mesures de protection nécessaires en cas d'urgence, que ce soit en consultation avec le comité de la copropriété.

Pour des questions moins urgentes mais néanmoins importantes, il dispose d'une compétence pouvant aller jusqu'à 2 000 euros.

Pour les missions et les contrats supérieurs à 5 000 euros, il demandera plusieurs estimations de coûts, basées sur une estimation préétablie.

## C Politique de confidentialité

Les données personnelles sont traitées par le VME pour la gestion des parties communes. Ils ne sont communiqués à des tiers qu'en cas d'interventions urgentes dans l'intérêt du VME.

Toute personne dont les informations sont conservées par le syndic bénéficie des droits et obligations prévus par le règlement GDPR.