

Reglement van interne orde Las Vegas

A Occupation, utilisation et qualité de vie

1. Accès au bâtiment, propreté, utilisation des espaces communs, bruit

Chaque occupant s'assure que les portes d'entrée du bâtiment sont fermées afin que les personnes non autorisées ne puissent pas entrer dans le bâtiment comme ça. NE fermez PAS la porte avec la clé car l'accès peut également toujours servir d'évacuation. Ouvrez la porte via l'interphone ou le visiophone uniquement pour les personnes que vous connaissez.

L'ascenseur ne doit pas être utilisé par des enfants de moins de 12 ans non accompagnés. Assurez-vous que l'ascenseur reste bien rangé. Il s'agit d'un ascenseur à passagers, et non d'un ascenseur de chantier ou d'un monte-charge. Les vélos ne peuvent pas être pris dans l'ascenseur. Si l'ascenseur est bloqué, appelez directement la société d'entretien au numéro indiqué sur place. Informez ensuite le syndic.

Les débordements, escaliers et couloirs doivent être à tout moment exempts de chaussures, poussettes, box, vélos, etc. Gardez le calme dans le bâtiment en limitant le plus possible le bruit entre 22h et 7h. Évitez de claquer les portes et portez des chaussures appropriées.

Il est expressément interdit de fumer dans les parties communes et l'entrée du bâtiment..

2. Location

Ce règlement lie tous les résidents de l'immeuble. Les propriétaires qui louent en informent les utilisateurs.

3. Vue, style, harmonie et propreté

Aucune modification ne peut être apportée à la vue générale du bâtiment sans l'autorisation écrite préalable de l'assemblée générale. Aucun objet ne doit être suspendu ou visible sur les fenêtres, les terrasses et les parapets qui pourraient nuire à l'aspect ordonné et esthétique du bâtiment.

Une entreprise de nettoyage a été désignée pour nettoyer à intervalles réguliers l'entrée, les couloirs, les escaliers, les sous-sols, etc. Respectez le travail de ces personnes.

Si par accident ou par une activité spéciale, vous salissez les pièces désagréables, nettoyez-les immédiatement vous-même.

Les fenêtres auront la même couleur, ceci en **RAL 9001**.

4. Déchets ménagers et encombrants

Les ordures doivent être triées selon les directives de la municipalité de Middelkerke:

- 1) Bouteilles et pots en verre dans le globe de verre municipal
- 2) PMD dans les sacs bleus dans la salle des ordures au sous-sol
- 3) les ordures restantes doivent être déposées dans les sacs à ordures bruns dans la salle des ordures du sous-sol.

Pour tous les autres déchets, vous pouvez vous rendre au parc à conteneurs municipal. Les heures d'ouverture se trouvent sur middelkerke.be. Un certificat de 2e séjour peut être obtenu auprès du syndic.

5. Égouts

Le système d'égout n'est PAS une poubelle. N'utilisez que l'égout pour lequel il est utilisé. Alors ne jetez pas de tampons, de serviettes hygiéniques et de lingettes humides. La graisse et l'huile de friture NE SONT PAS rejetées dans l'égout via les toilettes.

6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming

Les compteurs individuels d'électricité sont dans le comptoir localement sous les escaliers.

Des compteurs et des vannes d'arrêt pour l'eau froide sont sur le comptoir sous les escaliers du comptoir.

Des compteurs et des vannes d'arrêt pour le gaz se trouvent dans le comptoir localement sous les escaliers.

Des compteurs et des vannes d'arrêt pour l'eau du chauffage se trouvent dans le tube du palier.

7. Animaux

Les résidents de la résidence sont autorisés à accueillir des animaux domestiques dans leur maison, à condition qu'ils ne gênent pas les autres résidents. Si l'animal dérange pour quelque raison que ce soit, cette tolérance peut être retirée par l'assemblée générale. Les locataires ne sont autorisés à garder des animaux qu'avec l'autorisation écrite expresse du propriétaire ou du bureau de location.

8. Déménagement

Le transport d'objets volumineux et / ou lourds ne doit se faire qu'avec une échelle élévatrice. Lors du transport de marchandises, en particulier lors du déplacement, toutes les mesures doivent être prises pour éviter d'endommager le trottoir, les halls d'entrée, les entrées, l'ascenseur et les cages d'escalier. De préférence et pour éviter les (possibles) discussions, signalez votre déménagement au syndic.

9. Points à considérer lors de la rénovation de votre appartement

- Informez le syndic à l'avance de vos travaux de rénovation, dites ce que vous allez faire, quand vous prévoyez de commencer les travaux et quand vous pensez les terminer.
- Les grands travaux ne sont pas autorisés pendant les vacances, avant 7 h et après 22 h ou pendant les week-ends.
- Accrochez une facture à cet effet dans l'ascenseur ou sur le mur près de la porte d'entrée et indiquez un numéro de téléphone auquel vous pouvez être joint en cas de problème ou de dérangement.
- N'exécutez pas de travaux qui font du bruit pendant les vacances scolaires et les week-ends. Ne commencez pas avant 8h00 et arrêtez-vous à 18h00.
- Commencez le travail en scellant toutes les ouvertures et les conduits de ventilation. De cette façon, la poussière se propage à l'étage et aux propriétés sous-jacentes.
- En aucun cas ouvrir les manches techniques. Une pierre qui tombe peut endommager considérablement les tuyaux d'alimentation et de refoulement. Les dommages consécutifs peuvent être très importants.
- Lors de l'installation de nouvelles fenêtres: installez d'abord une enveloppe étanche (de préférence en EPDM) sur laquelle la fenêtre est ensuite placée. De cette façon, l'eau qui s'écoule éventuellement est évacuée à l'extérieur et non absorbée par le bâtiment.

10. Défauts, problèmes et réclamations

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

B Gestion du bâtiment

1. Le syndic et sa mission

Le syndic est normalement nommé par l'assemblée générale. Les dispositions concernant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires sont incluses dans une entente écrite.

Sa nomination est également annoncée au carrefour des banques d'entreprises.

Le syndic a un ordre minimum qui est décrit dans BW577 art 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 cependant assister les propriétaires avec des conseils et des actions.

2. Le conseil de copropriété et le vérificateur des comptes

Il y a un conseil de copropriété. Les membres du conseil sont élus chaque année à l'assemblée générale. Leur tâche est de surveiller et d'assister le syndic dans sa gestion.

L'assemblée nomme un vérificateur annuel des comptes. Il / elle est responsable de l'audit des comptes et fait rapport annuellement à la réunion.

3. L'assemblée générale

La réunion annuelle des propriétaires a lieu le **3ème samedi de novembre**

La convocation à l'assemblée annuelle a lieu au moins 15 jours à l'avance. La convocation se fait par lettre recommandée, sauf si le destinataire a explicitement communiqué un autre moyen de communication.

Le syndic inscrira 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 d'en avoir informé le syndic au moins 4 jours à l'avance. De plus, cette personne ne dirigera ni ne monopolisera la discussion lors de la réunion.

Chaque propriétaire peut être représenté par un mandataire. Tout le monde peut être un proxy, sauf le syndic. Personne ne peut accepter plus de trois procurations. Un mandataire peut toutefois recevoir plus de trois procurations si le total des voix qu'il possède 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 détiennent au moins la moitié des actions.

La réunion est dirigée par un propriétaire. Il dirige la réunion selon la forme, la procédure, le cours et l'ordre tandis que le syndic exécute les tâches de fond.

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

4. Pouvoirs du syndic et concours pour les (grands) travaux

Le syndic est autorisé et responsable de sa gestion.

En cas d'urgence, il prendra les mesures de protection nécessaires, en consultation ou non avec le conseil de copropriété.

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

L'assemblée générale autorise le syndic à emprunter temporairement de l'argent au fonds de réserve en cas de manque de liquidités, à condition que l'argent emprunté soit utilisé pour le bien commun/le fonctionnement normal de l'immeuble/des installations.

Pour les missions et contrats supérieurs à 5 000 euros, il demandera plusieurs devis, sur la base d'un devis préétabli.

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 la réglementation RGPD.