Vereniging van mede-eigenaars "Residentie Monica"
met zetel te 8800 Roeselare, Jan Mahieustraat 38
Ondernemingsnummer: 0656.999.707

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c) Burgerlijk Wetboek;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
- diverse bepalingen in verband met het leven in gemeenschap

HOOFDSTUK I - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS: WIJZE VAN OPROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer - Woonstkeuze

Deze vereniging heet "Residentie Monica".
Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 8800 Roeselare, Jan Mahieustraat 38. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.
Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid.
Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.
Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.
Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.
Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers van de het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie.
De akte bevat:
1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.
Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving in de

registers van de het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie.

Artikel 4. – Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponeerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Artikel 5. – Voorwerp (doel)

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp (doel).

Artikel 6. – Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 3.92, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, afhankelijk van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

Artikel 7. - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.
Niettegenstaande artikel 3.86, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.
De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 8. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.
Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.
Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

Artikel 9. - Samenstelling

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen.
Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.
In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van

een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of contractuele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 10. - Volmachten

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.
De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.
De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

Artikel 11. – Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de tweede helft van de maand april op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12. - Oproepingen

a) Principes

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
De syndicus houdt een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.
Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebreke van een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.
De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

d) Termijnen en manieren van verzending
De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.
Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

e) Adres van bijeenroeping
De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs, elke adresverandering melden. De bijeenroepingen worden geldig gedaan aan het laatste, door de syndicus gekende adres op de datum van verzending.

f) Raadpleging
De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

g) Kosten
De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 13. - Agenda
De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.
De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.
Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.
Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.
De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering
De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.
De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

Artikel 15. - Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst

De algemene vergadering duidt jaarlijks, met de volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, haar voorzitter aan, die het bureau vormt. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.
Hij kan worden herverkozen.
Indien hij wordt aangeduid door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 3.87, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, vervult de syndicus de rol van secretaris.
Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

Artikel 16. -Beraadslagingen

a) Stemrecht

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is.
Overeenkomstig artikel 3.87, §7, van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.
Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

b) Aanwezigheidsquorum – Tweede algemene vergadering

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

c) Meerderheidsregels

1° Volstrekte meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

2° Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid
De algemene vergadering beslist:

1. <u>bij meerderheid van twee derde van de stemmen</u>:

   a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2;

   b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° ;

   c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;

   d) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

   Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2. <u>bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen</u>:

   a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

   b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

   c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

   In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

   Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

   d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

   e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

   f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid Burgerlijk Wetboek;

   g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

   h) [onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid Burgerlijk Wetboek, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

   In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:
a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid Burgerlijk Wetboek.
Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
b) over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in artikel 3.88 paragraaf 1, 2°, h) van het Burgerlijk Wetboek, ontbreken.
Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

d) Praktische overwegingen
Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.
Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.
Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.
De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.
De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

e) Schriftelijke stemming
De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

f Notulen - Raadpleging
De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4 Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend

geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.
De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

HOOFDSTUK II - BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

Artikel 1. – Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.
Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.
Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.
Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 2. - Herroeping – Delegatie – Voorlopig syndicus

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.
Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikel 3. - Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.
De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 4. - Verantwoordelijkheid - Overdracht

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 5. - Bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenot tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn

gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris, indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

De syndicus:
- waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.
- Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.
- Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.
- Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering – schoonmaak van de gangen en andere gemene delen).
- Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.
- De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.
- Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 6. - Vergoeding
Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed, zoals voormeld. De algemene vergadering bepaalt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost.

Artikel 7. - Ontslag – Einde van zijn opdracht
De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens *drie* maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het *kalenderkwartaal*.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.
Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

HOOFDSTUK III – Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering kan beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91. Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.
De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.
Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.
De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 1. – Toegang tot het gebouw

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten wordt.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden, ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting. Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

Artikel 2. – Gebruik van de gemene delen

Algemeen

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kinderwagens, vuilniszakken/vuilnisbakken; opbergkasten, schoenen,… of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhal en het trappenhuis.

In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruit worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt met zo snel mogelijk de syndicus.

Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of vrietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.

Artikel 3 - Huisvuil

Het huishoudelijk afval dient zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken en binnen de eigen privatieven bewaard te worden, en conform de instructies van de stad ten gepaste tijde aangeboden te worden aan de ophaaldienst.

Er mag geen huisvuil of andere afval in de gemene delen worden neergelegd.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente.

Artikel 4 - Lawaaihinder

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de buren niet te storen, zowel overdag als ’s nachts.

Tussen 22.00 uur en 08.00 uur mag geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, printers, muziekinstrumenten, deurbel en andere elektrische toestellen, en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen en vermijden tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaaierige werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen 08.00 uur en 18.00 uur. Op zondagen en feestdagen mogen geen lawaaierige werkzaamheden worden uitgevoerd.

Artikel 5 - Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder (lawaai, reuk of andere ongemakken) ondervinden. Exotische dieren zijn verboden.
Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars.
Ingeval van hinder zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het dier niet langer toe te laten.
Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de Algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot vijfentwintig euro kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing. Dit bedrag mag geïndexeerd worden op basis van de index der consumptieprijzen, heden in voege. De aldus geïnde sommen zijn gemeenschappelijke inkomsten die al de mede-eigenaars ten goede komen, ieder voor een gelijk deel doch ter uitzondering van de in overtreding zijnde mede-eigenaar.
Dit alles onverminderd het recht van de Algemene vergadering bij een meerderheid van de stemmen te beslissen het betrokken dier door de Dierenbescherming te laten weghalen.

Artikel 6 – Netheid van het gebouw

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren.
Ook al dient al het nodige te worden gedaan om de gemene delen proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Artikel 7 – Orde in de inkomhal / trappenhal

Iedereen moet het nodige doen om de inkom- en traphallen en de gemeenschappelijk gangen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdelijk gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.
Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen, steps, kinderwagens,…) in de inkom, traphallen en gangen geplaatst worden.
Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons, lift, … worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de eigenaars.

Artikel 8. – Terrassen en balkons

De terrassen en balkons van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.
Op elke eigenaar rust de verplichting de bekleding en de waterafvoer van de terrassen en balkons zo te onderhouden dat een normale afvoer mogelijk is.
Het is verboden:
- het balkon of terras te bedekken of (deels) dicht te maken
- om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen, met uitzondering van tuinmeubelen, en er aanplantingen te doen;
- om vuilniszakken en/of vuilnisbakken te plaatsen;
- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;
- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

Artikel 9. – Zonnetenten, screens of rolluiken - ramen

Indien zonnetenten, screens of rolluiken zouden toegelaten worden, dan legt de algemene vergadering het kleur en uitzicht vast, zodat het gebouw een uniform uitzicht zou hebben, en om het uitzicht van het gebouw zo min mogelijk te schaden door persoonlijke ingrepen.
Het kleur en uitzicht van de omkadering aan de buitenzijde van de ramen wordt tevens vastgelegd door de algemene vergadering, opdat het gebouw een uniform uitzicht zou hebben.

Bij vervanging van de ramen dient er rekening gehouden worden dat het toekomstige schrijnwerk grijs dient te blijven. De materiaal keuze van de raamprofielen mag naar eigen keuze gekozen worden. De indeling van de ramen dient gelijk te blijven. Beslissing genomen op de Algemene Vergadering van 24/04/2023.

Artikel 10 – Antennes / schotelantennes

Het plaatsen van privé-antennes of schotelantennes van welke aard ook op het dak; op de terrrassen; op de balkons of aan de buitenzijde van het gebouw is verboden.
De algemene vergadering kan in voorkomend geval beslissen een schotel- of andere antenne voor gezamenlijk gebruik te laten plaatsen, op de wijze en de plaats die zij daartoe zal aanduiden.

Artikel 11 – Verhuizingen

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal, noch via de lift van het gebouw verhuisd mag worden. Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via lift, traphal of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt, dan zal de eventueel veroorzaakte schade rechtstreeks aan de eigenaar van het betrokken privatief aangerekend worden, die door de eigenaar kunnen doorgerekend worden aan de huurder die de schade heeft veroorzaakt.
Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhal, trapzalen en gangen.
Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus.

Artikel 12

Ingeval de bepalingen vermeld in in dit hoofdstuk niet worden nageleefd door een mede-eigenaar; door een huurder of door een bewoner, dan zal de syndicus de overtreder per aangetekend schrijven in gebreke stellen. Indien de overtreder blijft weigeren de bepalingen in dit hoofdstuk na te leven, dan kunnen de mede-eigenaars, bij eenvoudige meerderheid, beslissen om naar de rechter te stappen om:
- de overtreder te dwingen de bepalingen van dit hoofdstuk na te leven, desnoods mits het opleggen van een dwangsom;
- een passende schadevergoeding te vragen voor de door de overtreder veroorzaakte hinder;

De aldus geïnde sommen zijn gemeenschappelijke inkomsten die al de mede-eigenaars ten goede komen, ieder voor een gelijk deel doch ter uitzondering van de in overtreding zijnde mede-eigenaar.

Artikel 13. – Regeling van alle geschillen

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.
Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.
Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.
Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.
Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.
Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 14 –

Alle overeenkomsten en akten van genots- of eigendomsoverdracht, of aanwijzing van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van het reglement van interne orde, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

Slotbepalingen

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of.
De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.
Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Gedaan te Roeselare op 24 april 2023.