Vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Brussels Twenty-One sectie I & II"
Met maatschappelijke zetel te Ganshoren
Negen provincieslaan 1-3

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE OPGESTELD BIJ ONDERHANDSE AKTE *(Artikel 3.83§ 2)*
Goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars van 30 september 2025

Dit reglement van interne orde is opgesteld ingevolge de wet van 18/06/2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht, titel 6 "Diverse wijzigingen inzake de wetgeving betreffende de mede-eigendom" in werking getreden op 1 januari 2019. Telkens wanneer de tekst naar de wet verwijst, *wordt hij in kleinere cursieve letters weergegeven* zodat de lezer gemakkelijk een onderscheid kan maken tussen de wet, die dwingend is, en de rest van de tekst, die vatbaar is voor wijzigingen.

Vooraf

Artikel 3.93 § 3, eerste lid: 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, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.
Afdeling 6 - Dwingend karakter Artikel 3.100: De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht. De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.
Overgangsbepalingen: De in het nieuwe artikel 3.85, §3, 1°, 2° en 3° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde bepalingen die nog in het reglement van mede-eigendom zijn opgenomen bij de inwerkingtreding van deze wet, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde.

A. WETTELIJKE VERPLICHTINGEN

Artikel 3.85 § 3 - 1° - 2° - 3°: Dit reglement van interne orde bevat minstens:

1° *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);*
2° *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;*
3° *de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.*

De beschrijving van wat "wettelijk" in het reglement van interne orde moet staan, wordt bovendien aangevuld door volgende artikelen:

Artikel 3.89 § 2 - uittreksel: Het uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus 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. Artikel 3.89 § 5 9°: Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht: 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.
Artikel 3.91: 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, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Naar analogie, aangezien de raad van mede-eigendom ook een orgaan van de mede-eigendom is, bepaalt dit reglement van interne orde eveneens de samenstelling en de werkingsmodaliteiten van deze raad.

B. BEPALINGEN BETREFFENDE HET SAMENLEVEN

- Regels om harmonieus samenleven in het gebouw te bevorderen

REGLEMENT VAN INTERNE
ORDE

Inhoudsopgave

A. WETTELIJKE VERPLICHTINGEN 1

A.1. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS WIJZE VAN BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS 4

A.1.1. BEVOEGDHEDEN 4
A.1.2. SAMENSTELLING - BIJSTAND - ONVERDEELDHEID 4
A.1.3. VOLMACHTEN – BEPERKINGEN 4
A.1.4. DATUM EN PLAATS VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING 5
A.1.5. BIJEENROEPING 5
A.1.6. AGENDA 6
A.1.7. SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING 6
A.1.8. VOORZITTERSCHAP - SECRETARIS - EERSTE VOORZITTERSCHAP - AANWEZIGHEIDSBLAD 6
A.1.9. BERAADSLAGING 7

A.2. BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS 10

A.2.1. BENOEMING 10
A.2.2. SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST 10
A.2.3. DUUR VAN HET MANDAAT 10
A.2.4. VERBINTENIS VAN DE SYNDICUS 10
A.2.5. BEPERKING - ONTSLAG - DELEGATIE - VOORLOPIG SYNDICUS 10
A.2.6. OPENBAARHEID 10
A.2.7. AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE 11
A.2.8. BEVOEGDHEDEN 11
A.2.9. VERGOEDING 12
A.2.10. WIJZE VAN BEEINDIGING VAN ZIJN OPDRACHT 12

A.3. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM 13

A.3.1. OPRICHTING 13
A.3.2. WETTELIJKE OPDRACHT 13
A.3.3. SAMENSTELLING 13
A.3.4. BENOEMING 14
A.3.5. DUUR VAN HET MANDAAT 14
A.3.6. UITOEFENING VAN ZIJN OPDRACHT 14
A.3.7. VERGADERING - BIJEENROEPING - VOLMACHT - BERAADSLAGING - NOTULEN 14
A.3.8. ANDERE OPDRACHT - DELEGATIE 14
A.3.9. JAARVERSLAG 15
A.3.10 ANDERE INITIATIEVEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM 15
A.3.11. VERZEKERING BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM 15

A.4. COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN 15

A.4.1. AANSTELLING 15
A.4.2. BEVOEGDHEDEN - OPDRACHT - VERSLAG 15
A.4.3. BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID 16

A.5. TEGENWERPELIJKHEID 16

B. BEPALINGEN BETREFFENDE HET SAMENLEVEN 16

B.1. ALGEMEEN 16

B.1.1. DEFINITIE 16
B.1.2. VERSPREIDING 17
B.1.3. WIJZIGINGEN 17
B.1.4. VOORWERP 17

B.1.5. DOEL *17*
B.1.6. AANSPRAKELIJKHEID *17*
B.1.7. VERVREEMDING OF VERHUUR *17*
B.1.8. SYNDICUS *17*

B.2. HET GEBOUW **18**

B.2.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - ALGEMENE REGELS 18
B.2.2. ESTHETISCH ASPECT - HARMONIE 18
B.2.3. DEURBELLEN - BRIEVENBUSSEN 19
B.2.4. SCHOONMAAK 19
B.2.5. CONCIËRGE 20
B.2.6. TOEGANG TOT HET GEBOUW 20
B.2.7. GEMEENSCHAPPELIJKE TECHNISCHE RUIMTEN 20
B.2.8. VUILNISLOKALEN 21
B.2.9. TUIN - OMGEVING 21
B.2.10. LIFTEN 21
B.2.11. COLLECTIEVE VERWARMING - VENTILATIE - WATERVOORZIENING - DOORSTROOMMETERS 22

B.3. DE PRIVATIEVE DELEN **23**

B.3.1. BESTEMMING 23
B.3.2. BEWONING - RUST 23
B.3.3. ERFDIENSTBAARHEID VOOR WERKEN 23
B.3.4. TERRASSEN EN BALKONS 24
B.3.5. ONDERHOUD - RENOVATIEWERKEN 24
B.3.6. SCHOORSTENEN 25
B.3.7. GARAGES EN PARKING 25

B.4. LEVEN IN DE GEMEENSCHAP **26**

B.4.1. LAWAAI (NIET-UITPUTTENDE LIJST) 26
B.4.2. NETHEID - HYGIËNE - AFVAL - GROFVUIL 27
B.4.3. AUTO'S, FIETSEN, MOTOREN EN KINDERWAGENS 28
B.4.4. DIEREN 28
B.4.5. INTREK - VERHUIZING 28
B.4.6. HUURVOORWAARDEN - HUUROVEREENKOMSTEN 29

B.5. GESCHILLENREGELING **30**

A. WETTELIJKE VERPLICHTINGEN

A.1. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS WIJZE VAN BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

A.1.1. BEVOEGDHEDEN

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle beheers- en bestuursbevoegdheden van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke krachtens de wet en dit reglement van interne orde aan de syndicus en aan elke mede-eigenaar of bewoner worden toegekend. Onder dit voorbehoud, is de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein bevoegd voor het beheer van het gebouw in zoverre het de gemeenschappelijke belangen betreft. Zij beschikt bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, dit reglement van interne orde en de wetten ter zake. De algemene vergadering beschikt niet over de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

A.1.2. SAMENSTELLING - BIJSTAND - ONVERDEELDHEID

Artikel 3.87 § 1: Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt 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, en behoudens het geval waarin de titel tot bezwaring van het eigendomsrecht aanwijst wie het recht heeft om aan de algemene vergadering deel te nemen, 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.

A.1.3. Volmachten – Beperkingen

Artikel 3.87 § 7: 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.

Om de lasthebber in staat te stellen zich te houden aan de bovengenoemde regels inzake aanvaarding van volmachten, moet de volmacht rechtstreeks aan hem worden gericht door de lastgever; de naam van de lasthebber, de datum en de handtekening moeten naar behoren zijn ingevuld; de eventuele steminstructies zijn niet tegenstelbaar aan de mede-eigendom, maar vallen uitsluitend onder de relatie tussen lastgever en lasthebber.

De door de algemene vergadering aangewezen voorzitter en secretaris controleren de regelmatigheid van de volmachten. Bij betwisting wordt de geldigheid van de volmacht voorgelegd aan de algemene vergadering, die soeverein oordeelt.
De volmachten blijven als bijlage gevoegd bij de notulen opgenomen in het register.

A.1.4. DATUM EN PLAATS VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING

De gewone algemene vergadering wordt gehouden **in de tweede helft van de maand mei** op de plaats die in de bijeenroeping is bepaald of, bij gebreke daarvan, in de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

A.1.5. BIJEENROEPING

a. Principes

Artikel 3.87 § 3: De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

Artikel 3.87 § 2: 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.
Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus 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-eigenaar. 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.

Artikel 3.92 § 4: Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

b. Termijnen en verzendingswijze

Artikel 3.87 § 3 laatste lid: Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering verzonden.
Artikel 3.87 § 3 derde lid: De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping te ontvangen via een ander communicatiemiddel beperkt tot een gewone brief of e-mail.

c. Oproepingsadres

Artikel 3.93 §2 : Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.
Artikel 3.87 § 3 - vierde lid: De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

d. Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, neemt hij deel aan de algemene vergaderingen, maar heeft hij slechts raadgevende stem, niettegenstaande het recht voor hem, indien hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

e. Raadpleging van de documenten over de agendapunten

Artikel 3.87 § 3 tweede lid: De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

f. Kosten

Artikel 3.87 § 3 - vijfde lid: De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten

laste van de vereniging van mede-eigenaars.

A.1.6. AGENDA

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

Artikel 3.87 § 3 - eerste lid: De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, die hij heeft ontvangen 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.
Artikel 3.87 § 4: Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen overeenkomstig § 3. 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 agendapunten moeten duidelijk in de oproepingen vermeld zijn. De algemene vergadering kan enkel beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda staan, behoudens eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De eerste vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus indien aangesteld in het reglement van interne orde of door de comparant in de statuten of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 3.89 §1 van het Burgerlijk wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars over rechtspersoonlijkheid beschikt.

Deze eerste vergadering kiest verplicht de syndicus.

A.1.7. SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien alle mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn. De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering zijn bindend voor alle betrokken mede-eigenaars over de punten op de agenda, ongeacht of ze al dan niet aanwezig of vertegenwoordigd waren of zich hebben onthouden.

A.1.8. VOORZITTERSCHAP - SECRETARIS - EERSTE VOORZITTERSCHAP - AANWEZIGHEIDSBLAD

Artikel 3.87 § 5 - uittreksel: De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar aangewezen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
Artikel 3.87 § 10 - uittreksel: de secretaris wordt *aangewezen bij de opening van de zitting.*

Indien aangewezen door de algemene vergadering overeenkomstig dit artikel, kan de syndicus de rol van secretaris vervullen.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar die over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen beschikt; bij staking van stemmen, aan de oudste van hen.

Er wordt een presentielijst bijgehouden die, vóór aanvang van de vergadering, verplicht wordt ondertekend door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of hun lasthebber; deze presentielijst wordt voor eensluidend verklaard door de voorzitter en de secretaris.

A.1.9. BERAADSLAGING

a. Stemrecht

Artikel 3.87 § 6 - eerste lid: Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3.87 § 9: 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 vergadering

Artikel 3.87 § 5 - tweede, derde & vierde lid: 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

Artikel 3.87 § 8: 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.

Artikel 3.82 - uittreksel: de vereniging van mede-eigenaars kan beslissen om zelf de werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren zoals beschreven in dit artikel..

Artikel 3.82 – uittreksel: Op straffe van verval, kan de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang.

Artikel 3.88 § 1 1° b) – uittreksel: over de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 4, 4°.

Artikel 3.90 § 3 – uittreksel: De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, voor elk lid afzonderlijk.

Onder volstrekte meerderheid wordt verstaan meer dan de helft van het totaal van de aandelen die “voor” en “tegen” hebben gestemd (50+1).

2° Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

Artikel 3.88 § 1 1° & 2°: De algemene vergadering beslist:

1. bij meerderheid van twee derde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

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 § 1 /1;
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, § 4, 4°;
c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel

3.89, § 5, 2°, van het Burgerlijk Wetboek 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. bij meerderheid van vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

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;
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, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de deelverenigingen;
g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
h) 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.

Een mede-eigenaar kan, in voorkomend geval, afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars tegen een overeengekomen of door de rechter vastgestelde vergoeding, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Wanneer de voormelde redenen ontbreken, moet de beslissing over de volledige afbraak en heropbouw worden genomen met eenparigheid van stemmen, overeenkomstig artikel 3.88, § 3 van het Burgerlijk wetboek.
Artikel 3.86 § 3 - uittreksel: de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om het verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
Artikel 3.88 § 3 tweede lid: 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.

3. met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

Artikel 3.87 § 11: 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.
Artikel 3.88 § 1 2° h) - uittreksel: Indien de volledige afbraak of heropbouw van het gebouw niet is ingegeven door redenen van hygiëne of veiligheid of buitensporige kosten voor de aanpassing aan de wettelijke bepalingen vergeleken met de waarde van het bestaande gebouw, moet de beslissing tot volledige afbraak en heropbouw worden genomen bij eenparigheid van stemmen, volgens de in artikel 3.88, § 3 bepaalde regels.
Artikel 3.88 § 3 - eerste lid: Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over 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.
Artikel 3.97 - tweede lid: De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Wanneer eenparigheid wordt vereist, moet dit niet worden begrepen als eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden, maar eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Artikel 3.88 § 4: 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.

4. Wettelijk bepaalde uitzondering

Artikel 3.92 § 5: Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. *Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer*

de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 3.92 § 6: Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in artikel 3.92, § 4 en 5, van het Burgerlijk wetboek en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

d. Bijzondere gemeenschappelijke lasten

Artikel 3.87 § 6 tweede & derde lid: Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen 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.

Deze lasten worden uitsluitend betaald uit een speciaal fonds dat door de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars wordt geopend. De erin geplaatste gelden behoren echter toe aan deze mede-eigenaars naar evenredigheid van het aandeel in de lasten dat elk van hen draagt.
Ook de regels betreffende de overdracht van een kavel zijn van toepassing.

e. Praktische overwegingen

Onverminderd de bovenbepaalde regel van eenparigheid wordt, wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en geen ervan de vereiste meerderheid behaalt, een tweede stemronde gehouden, waarbij alleen de twee voorstellen met de meeste stemmen in de eerste ronde ter stemming worden voorgelegd.

f. Schriftelijke stemming

Artikel 3.87 § 11: 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.

g. Notulen – Raadpleging

Artikel 3.93 § 4: 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.

Artikel 3.87 § 10: 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.

Artikel 3.87 § 12: De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in § 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4, 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, 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.

h. Bedrag van de opdrachten

Artikel 3.88 § 1 1° c): De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee derde van de stemmen over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° bedoelde daden.

Bij beslissing van de algemene vergadering van 30 september 2025 is het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, vastgesteld op € 10.000,00.

Artikel 3.89 § 5 11°: Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht 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.

Bij beslissing van de algemene vergadering van 30 september 2025, is het bedrag waarvoor de syndicus meerdere kostenramingen moet overleggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek, vastgesteld op € 50.000,00..

A.2. BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

A.2.1. BENOEMING

Artikel 3.89 § 1 - uittreksel: Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

A.2.2. SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST

Artikel 3.89 § 1 - uittreksel: 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.

A.2.3. DUUR VAN HET MANDAAT

Artikel 3.89 § 1 - uittreksel: Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.
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.

A.2.4. VERBINTENIS VAN DE SYNDICUS

Artikel 3.89 § 1 - uittreksel: 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.

A.2.5. BEPERKING - ONTSLAG - DELEGATIE - VOORLOPIG SYNDICUS

Artikel 3.89 § 9: Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.
Artikel 3.89 § 7: 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.

Artikel 3.89 § 8: 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.

A.2.6. OPENBAARHEID

Artikel 3.89 § 2: 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 inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen gebeurt volgens de in het RIO vastgelegde procedure.

A.2.7. AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE

Artikel 3.89 § 6: 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.

A.2.8. BEVOEGDHEDEN

Artikel 3.89 § 5: 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-eigenaar;
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 echtgenoot 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.

Artikel 3.93 § 3 - tweede en derde lid: 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.

De syndicus ziet toe op de goede werking van alle gemeenschappelijke apparatuur. Hij zorgt voor de nodige aankopen en ziet toe op een economisch verantwoord beheer. Hij sluit onderhoudscontracten af voor elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten zou vereisen.

De syndicus werft eventuele werknemers van de mede-eigendom aan, geeft ze leiding en ontslaat ze, en geeft hen de nodige bevelen. Hij staat in voor de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - watervoorziening - vuilnisophaling - schoonmaak gangen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken worden uitgevoerd onder toezicht van de syndicus of, in voorkomend geval, van een door de syndicus aangewezen technisch afgevaardigde. De syndicus heeft ook de opdracht het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen over de mede-eigenaars volgens de regels in het reglement van mede-eigendom betreffende de verdeling van de lasten, de gelden te centraliseren en ze te betalen aan wie ze toekomen.

Hij verbindt de vereniging van mede-eigenaars voor alle courante aangelegenheden betreffende de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de water-, gas- en elektriciteitsmaatschappijen, allerhande leveranciers en administraties.

A.2.9. VERGOEDING

Het mandaat van syndicus of voorlopig syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering stelt zijn vergoeding vast bij zijn benoeming. Deze vormt een last die wordt verdeeld overeenkomstig de statuten.

A.2.10. WIJZE VAN BEEINDIGING VAN ZIJN OPDRACHT

a. Bij het verstrijken van de lopende overeenkomst

Indien de vereniging van mede-eigenaars het mandaat van de syndicus niet hernieuwt of deze laatste niet vraagt om hernieuwing van zijn mandaat, zet hij zijn opdracht voort tot het einde van het kwartaal dat volgt op dat waarin de algemene vergadering heeft plaatsgevonden. Deze periode kan bij uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering worden ingekort zonder dat de syndicus zich daartegen kan verzetten.

b. Vervroegde beëindiging op initiatief van de vereniging van mede-eigenaars

Met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, die ingaat op de 1e dag van de maand die volgt op de beslissing van de buitengewone algemene vergadering. Bij niet inachtneming van de opzeggingstermijn is aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk is aan drie maanden contractuele vergoeding.

c. Ontslag

Overeenkomstig artikel 3.89, § 7 van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering de syndicus steeds ontslaan. Gebeurt het ontslag om een dringende reden, dan is er geen vergoeding verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars. Als tot ontslag wordt besloten zonder dringende reden, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden bezoldiging van de syndicus. In elk geval moet de syndicus tijdig de algemene vergadering bijeenroepen, die zich moet uitspreken over de herroeping van zijn mandaat of de vroegtijdige beëindiging van zijn contract door de vereniging, als mede-eigenaars die 20 % van de aandelen in handen hebben daarom vragen.

d. Vervroegde beëindiging op initiatief van de syndicus

De syndicus kan de overeenkomst vroegtijdig beëindigen om welke reden ook, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, die ingaat op de 1e dag van de maand die volgt op de beslissing van de buitengewone algemene vergadering die akte neemt van dit ontslag. In dat geval brengt de syndicus de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de mede-eigenaars daarvan op de hoogte en roept hij zo snel mogelijk en op zijn kosten de algemene vergadering bijeen om akte te nemen van zijn ontslag en in zijn vervanging te voorzien.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook buiten het verstrijken van de termijn, blijven de contracten die hij in naam van de vereniging van mede-eigenaars heeft afgesloten vóór zijn ontslag of opzegging (datum van verzending van de aangetekende brief), bestaan tot het einde van hun looptijd. De daarna aangegane overeenkomsten worden geacht onregelmatig te zijn gesloten, tenzij de algemene vergadering anders beslist. Ze brengen aansprakelijkheid voor hem mee.

A.3. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

A.3.1. OPRICHTING

Artikel 3.90 § 1 - uittreksel: In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.
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.

In een gebouw met minder dan 20 kavels

Artikel 3.90 § 2 : In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

A.3.2. WETTELIJKE OPDRACHT

Artikel 3.90 § 1 - uittreksel: 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.

A.3.3. SAMENSTELLING

De raad van mede-eigendom bestaat uit een voorzitter en maximaal 5 bijzitters.

A.3.4. BENOEMING

Artikel 3.90 § 3 - uittreksel: De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, voor elk lid afzonderlijk.

Wanneer het aantal te vervullen mandaten is vastgesteld, mag elke mede-eigenaar of lasthebber slechts stemmen voor een overeenkomstig aantal kandidaten; wordt gestemd op meer kandidaten, dan zal de stemming ongeldig worden verklaard. Indien in de eerste stemronde:

- meer kandidaten een volstrekte meerderheid behalen dan er te vervullen mandaten zijn, worden de mandaten toegekend aan de kandidaten met de beste resultaten; bij staking van stemmen wordt een tweede, beslissende stemronde gehouden.

- niet voldoende kandidaten een volstrekte meerderheid behalen, wordt een tweede stemronde georganiseerd onder de kandidaten met de beste resultaten voor het aantal nog te vervullen mandaten voor zover het aantal kandidaten hoger is dan dit aantal mandaten; enkel de kandidaten die een volstrekte meerderheid behalen, worden verkozen.

Wanneer het aantal te vervullen mandaten niet is vastgesteld, is er geen beperking op het aantal uitgebrachte stemmen; enkel de kandidaten die een volstrekte meerderheid behalen, worden verkozen.

A.3.5. DUUR VAN HET MANDAAT

Artikel 3.90 § 3 - uittreksel: Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

A.3.6. UITOEFENING VAN ZIJN OPDRACHT

Artikel 3.90 § 4 - uittreksel: 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.

A.3.7. VERGADERING - BIJEENROEPING - VOLMACHT - BERAADSLAGING - NOTULEN

In principe wonen de syndicus en, in voorkomend geval, de commissaris van de rekeningen de vergaderingen van de raad van mede-eigendom bij met raadgevende stem. De oproepingen worden uitgestuurd op initiatief van degene die de vergadering bijeenroept en de agenda opstelt. De raad van mede-eigendom kan maar rechtsgeldig beraadslagen indien de helft van zijn leden aanwezig is.

Een lid van de raad van mede-eigendom dat verhinderd is, kan zich niet laten vertegenwoordigen. In de uitvoering van zijn opdracht, evenals van de taken of delegaties die hem door de algemene vergadering worden toegekend, worden de beslissingen van de raad van mede-eigendom genomen bij meerderheid van stemmen van de aanwezige leden, waarbij elk lid over één stem beschikt.

Indien geen meerderheid wordt bereikt, kan de syndicus de algemene vergadering bijeenroepen, die zich dan zal uitspreken over de ter stemming voorgelegde beslissing. Er worden notulen opgesteld van de genomen beslissingen.

A.3.8. ANDERE OPDRACHT - DELEGATIE

Artikel 3.90 § 4 - uittreksel: 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.

A.3.9. JAARVERSLAG

Artikel 3.90 § 4 - uittreksel: *Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.*

Dit verslag wordt aan de syndicus meegedeeld om bij de oproeping te worden gevoegd.

A.3.10 ANDERE INITIATIEVEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De wet voorziet ook dat de raad van mede-eigendom de volgende initiatieven kan nemen:

1° *Artikel 3.87 § 2 - laatste lid: de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen, als er geen (meer) is;*

2° *Artikel 3.87 § 3 - uittreksel: aan de syndicus de schriftelijke voorstellen meedelen die op de agenda van de gewone algemene vergadering moeten worden geplaatst, minstens drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden;*

3° *Artikel 3.87 § 4 - uittreksel: te allen tijde aan de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig punt 2° hierboven. 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.*

A.3.11. VERZEKERING BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

A.4. COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

A.4.1. AANSTELLING

Artikel 3.89 § 9: Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.
Artikel 3.91: De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris 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.

Dit mandaat is hernieuwbaar. Het is herroepbaar ad nutum door de algemene vergadering die beslist bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

A.4.2. BEVOEGDHEDEN - OPDRACHT - VERSLAG

De commissaris van de rekeningen moet de nodige bevoegdheden hebben om zijn opdracht te vervullen, namelijk:

1° het, al dan niet steekproefsgewijs, controleren van de overeenstemming tussen de bankuitgaven en hun bewijsstukken (facturen, kastickets, loonfiches, enz.);
2° het verifiëren van de saldi van de financiële rekeningen en hun overeenstemming met de bankuittreksels;
3° het nagaan van de historiek (bewegingen) van de rekeningen die op de balans voorkomen, in het bijzonder de rekeningen die overeenstemmen met “lopende rekeningen” van het type “kas”, “voorraden” of “schadegevallen”, zowel aan de actief- als aan de passiefzijde;
4° het controleren van de overeenstemming tussen de beslissingen van de algemene vergadering inzake werken en de overeenstemmende offertes en facturen van leveranciers;
5° het nagaan van het gebruik van het reservefonds;
6° het controleren van de leveranciersbalans (openstaande facturen) en de eigenaarsbalans (onbetaalde bedragen door mede-eigenaars) om na te gaan welke dossiers aanleiding geven tot invorderingsprocedures;

7° het vergelijken van de door de algemene vergadering goedgekeurde begrotingen met de effectieve resultaten aan het einde van het boekjaar; 8° het opstellen van een beknopt verslag over de uitgevoerde controle.

Zijn schriftelijk verslag wordt als bijlage gevoegd bij de oproeping voor de algemene vergadering. Indien de commissaris geen mede-eigenaar is, kan hij niettemin worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen bij beslissing van de raad van mede-eigendom, maar in dat geval zal hij de vergadering bijwonen met raadgevende en niet met beslissende stem.

A.4.3. BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, is zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd en zijn de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

A.5. TEGENWERPELIJKHEID

Artikel 3.93 § 5 : Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in § 4, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.
Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

B. BEPALINGEN BETREFFENDE HET SAMENLEVEN

B.1. ALGEMEEN

B.1.1. DEFINITIE

Er kan met een meerderheid van twee derden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, een reglement van interne orde met regels voor het samenleven worden vastgesteld dat bindend is tussen de partijen en hun rechtverkrijgenden in welke hoedanigheid ook, dat kan worden gewijzigd onder de daarin bepaalde voorwaarden.

Dit reglement vernietigt en vervangt ieder vorig document.

B.1.2. VERSPREIDING

Elke mede-eigenaar-verhuurder verbindt zich ertoe deze bepalingen betreffende het samenleven te voegen bij elke huurovereenkomst om er integraal deel van uit te maken of, bij gebreke aan een huurovereenkomst, er een exemplaar van te overhandigen aan elke bewoner van een privatieve kavel van het gebouw die geen stemrecht heeft op de algemene vergadering.

Het origineel of een kopie van het ontvangstbewijs wordt gearchiveerd vanaf de inbezitneming van het goed door de mede-eigenaar.
Exemplaren van het reglement van interne orde zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus en/of, in voorkomend geval, bij de conciërge.

B.1.3. WIJZIGINGEN

Behoudens strengere wettelijke bepalingen, kan het reglement van interne orde door de algemene vergadering worden gewijzigd bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
De wijzigingen moeten, met vermelding van de datum, worden opgenomen in het register van de notulen van de vergaderingen.

B.1.4. VOORWERP

Dit reglement van interne orde moet ervoor zorgen dat het samenleven harmonieus verloopt.
Het is bindend voor alle bewoners, ongeacht of ze eigenaar zijn of niet.

Deze bepalingen vullen, in voorkomend geval, de bepalingen van het reglement van mede-eigendom aan.
Bij tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van beide akten, zal de strengste bepaling van toepassing zijn.

B.1.5. DOEL

Alle bewoners, al dan niet eigenaars, moeten erop toezien dat de rust in het gebouw op geen enkel moment wordt verstoord door hun toedoen, noch door hun familieleden, personeel, huurders of bezoekers of hun dieren.

B.1.6. AANSPRAKELIJKHEID

De schending van de bepalingen van het reglement van interne orde brengt de aansprakelijkheid van de overtreders met zich mee.

B.1.7. VERVREEMDING OF VERHUUR

In geval van vervreemding of verhuur van een deel van het gebouw, moet de partij die vervreemdt of verhuurt de aandacht van de nieuwe belanghebbende uitdrukkelijk vestigen op het bestaan van dit reglement van interne orde en de eraan aangebrachte wijzigingen en hem uitnodigen er kennis van te nemen, daar de nieuwe belanghebbende, door het loutere feit eigenaar of rechthebbende te zijn van welk deel ook van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen treedt die uit dit reglement voortvloeien ingevolge de genomen beslissingen en zich eraan moet houden, net als zijn rechthebbenden.

B.1.8. SYNDICUS

Overeenkomstig de wet worden de contactgegevens van de syndicus en de noodnummers in het gebouw aangeplakt.

Bij ongepast of onrechtmatig beroep op de wachtdienst van de syndicus zullen de kosten privatief worden aangerekend aan de verantwoordelijke.

B.2. HET GEBOUW

B.2.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - ALGEMENE REGELS

HET IS VERBODEN TE ROKEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN van het gebouw, ongeacht de plaats (liften, gangen, enz.) of sigarettenpeuken op de grond te gooien zowel binnen als buiten de mede-eigendom of vanaf de balkons.

Het is niet toegestaan:

- - gevaarlijke, ongezonde, hinderlijke of ontvlambare materialen (met name gasflessen, enz.) te deponeren, zowel in de gemeenschappelijke als in de privatieve delen van het gebouw;
- - flexibele gasleidingen te gebruiken;
- - wat dan ook weg te werpen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in het bijzonder vanaf de balkons en terrassen;
- - zaken op te slaan in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (binnen en buiten);
- - beveiligingsapparatuur of -systemen (alarmsirenes, enz.) te plaatsen aan de buitenzijde van de appartementen zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering;
- - fietsen, motorfietsen, steps, kinderwagens, driewielers enz. te stallen in de gemeenschappelijke delen (behalve in de daarvoor bestemde lokalen);
- - duiven en andere dieren uit de omgeving te voederen, aangezien deze overlast veroorzaken en ziekten kunnen overbrengen.

De gemeenschappelijke delen, de ingangen, overlopen, noodtrappen, keldergangen en de gemeenschappelijke kelders moeten te allen tijde vrij worden gehouden van voorwerpen.

Kinderspelen zijn er strikt verboden. Er zal geen enkele overtreding worden geduld. De ouders zijn aansprakelijk voor mogelijke schade.

B.2.2. ESTHETISCH ASPECT - HARMONIE

Het behoud van het hoogwaardig imago van het gebouw geldt als een algemene verplichting voor iedereen.

Om dit doel te bereiken worden volgende regels opgelegd:

- Het is niet toegestaan wasgoed of ander textiel te drogen, luchten of uit te hangen op de terrassen, de balkons, het dak of voor de vensters;
- Er mogen geen tapijten of dekens door de vensters of van op de terrassen worden uitgeklopt;
- Er mogen geen affiches, van welke aard ook, worden aangebracht op de gevel van het gebouw, de terrassen of balkons of aan de vensters. Een uitzondering wordt gemaakt voor de affiches “TE KOOP” of “TE HUUR”, met inachtneming van de in dit reglement bepaalde procedure;
- Er mogen geen schotelantennes worden geplaatst op de gevels, terrassen, balkons of het dak.
- Schilderwerken aan de gevels, met inbegrip van raamkozijnen, borstweringen en luiken (zelfs als het privatieve elementen betreft) moeten worden uitgevoerd op de tijdstippen vastgelegd volgens een door de algemene vergadering opgesteld plan, behoudens individuele initiatieven die worden uitgevoerd met inachtneming van de hieronder vermelde bepalingen.
- Alle werken aan privatieve onderdelen die van belang zijn voor de harmonie van het gebouw, moeten door elke eigenaar tijdig worden uitgevoerd, met strikte inachtneming van de door de algemene vergadering goedgekeurde kleuren en materialen, zodat het gebouw zijn verzorgd en goed onderhouden aspect behoudt.

- Het onderhoud van het dak dat toekomt aan de mede-eigendom, zal plaatsvinden op tijdstippen die door de algemene vergadering worden bepaald of op initiatief van de syndicus. Alleen gekwalificeerd personeel heeft toegang tot het dak.
- Indien de bewoners gordijnen, zonneblinden, luiken of zonneschermen willen aanbrengen aan de ramen, moeten deze van het model en de kleur zijn vastgesteld door de algemene vergadering bij tweederde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. De eerste keuzes die door de algemene vergadering worden gemaakt, zijn vervolgens bindend voor alle eigenaars/bewoners.

A. **Zonnetenten**
Zonnetenten zijn enkel toegestaan op de voorgevel van het gebouw. Ze moeten oranje zijn, overeenstemmend met kleurcode **RAL 2004**.

B. **Ramen**
De ramen aan de voorzijde moeten in kleur **RAL 8019** zijn.
De ramen aan de achterzijde moeten in kleur **RAL 7016** zijn.

C. **Zonneschermen**
De gekozen nomenclatuur voor de zonneschermen is **SERGE 600**.
Voor de voorgevel is de kleurcode **SERGE 600 nr. 033/001** (Oyster/Shell).
Voor de achtergevel is de kleurcode **SERGE 600 nr. 007/007** (Pearl Grey).

B.2.3. DEURBELLEN - BRIEVENBUSSEN

De deurbellen en brievenbussen moeten worden geïdentificeerd met naamplaatjes die naar behoren zijn goedgekeurd door de algemene vergadering of de syndicus. Ze worden schriftelijk besteld bij de syndicus en worden aangerekend als privatieve kosten.

Elke bewoner dient zijn brievenbus regelmatig te ledigen en zijn reclamedrukwerk te beheren. Reclame mag niet boven de brievenbussen, op de grond of in ongebruikte brievenbussen worden achtergelaten.

B.2.4. SCHOONMAAK

De schoonmaak van de gemeenschappelijke delen wordt georganiseerd door de syndicus, overeenkomstig de hem toegekende bevoegdheden en verplichtingen, en staat ook onder zijn toezicht. In dit opzicht, is alleen de syndicus bevoegd om instructies te geven aan het onderhoudspersoneel.

Het onderhoudspersoneel staat in voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen (inkomhallen, gangen, voetpaden, vuilnislokaal indien aanwezig, circulatiezone van de garages enz.), de eventuele vervanging van defecte lampen, de verwijdering van huishoudelijk afval, het bijvullen van zout voor de waterontharder of nog het sneeuwvrij maken van voetpaden en toegangswegen tot het gebouw (voetgangers- of rijtoegangen); deze opsomming is niet uitputtend.

Bij afwezigheid of tekortkoming van het onderhoudspersoneel zorgt de syndicus voor vervanging, zodat de gemeenschappelijke delen in perfecte staat van netheid blijven.

Bewoners en hun bezoekers moeten het werk van de schoonmaakdienst respecteren, zich onthouden van beschadigingen in de gemeenschappelijke delen, en eventuele schade die zij, hun bezoekers of hun dieren veroorzaken, zelf schoonmaken of herstellen.

Het is verboden terrassen of balkons met overvloedig water te reinigen om te voorkomen dat er water naar de onderliggende verdiepingen afvloeit.

De bewoners moeten toezien op een goede waterafvoer van de terrassen en/of balkons en erop letten dat er geen vegetatie groeit.

B.2.5. CONCIËRGE

De conciërge staat ten dienste van de gemeenschap en volgt een werkplan opgesteld door de syndicus.
Hij/zij mag tijdens de werkuren geen privatieve taken uitvoeren, behalve het in ontvangst nemen van pakjes bestemd voor de bewoners van het gebouw.

Tijdens wettelijke vakantie en/of ziekte wordt de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen en het verwijderen van het afval verzekerd door een externe firma die door de syndicus wordt aangesteld.

Alleen de syndicus is gemachtigd om instructies te geven aan de conciërge.

Elke onregelmatigheid in de gemeenschappelijke delen moet onverwijld aan de conciërge worden gemeld.

B.2.6. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner wordt verzocht om bij elke in- en uitgang van het gebouw na te gaan of de toegangsdeur (ingang of garage) die hij heeft gebruikt goed gesloten is. Het is verboden geblokkeerde deuren onbewaakt open te laten.

Toegang tot het gebouw is verboden voor bedelaars, colporteurs en huis-aan-huisverkopers, ook wanneer ze zich beroepen op een liefdadig doel.

De toegangsdeur mag enkel geopend worden door middel van de deuropener voor vertrouwde personen, bezoekers of leveranciers die bekend zijn bij de bewoners.

Om voor de hand liggende veiligheidsredenen mogen de toegangsbadges tot het gebouw enkel worden toevertrouwd aan personen die men vertrouwt.

In geval van toegangscontrole, moet de bewoner die zijn toegangsbadge of magneetkaart verliest onmiddellijk de syndicus verwittigen. Deze zorgt dan dat de badge of kaart zo snel mogelijk wordt gedeactiveerd. De kosten voor vervanging en deactivering vormen een privatieve last.

In de mate van het mogelijke zullen de bewoners een woonverzekering afsluiten die diefstal of verlies van de sleutels dekt.

B.2.7. GEMEENSCHAPPELIJKE TECHNISCHE RUIMTEN

De toegang tot de gemeenschappelijke technische ruimten (stookruimte, liftmachinekamer, technische installaties ...) is uitsluitend voorbehouden aan de syndicus, de leden van de raad van mede-eigendom en de professionals die er werken moeten uitvoeren.

De toegang is strikt verboden voor alle andere personen.

B.2.8. VUILNISLOKALEN

Huishoudelijk afval moet in de daarvoor bestemde containers worden gedeponeerd, volgens de geldende sorteerregels.

Het is niet toegestaan:

- Plastic zakken naast de containers te deponeren;
- Vloeistoffen van welke aard ook in de containers weg te gooien;
- Grote voorwerpen in de vuilnislokalen te deponeren; dergelijke voorwerpen moeten naar het containerpark worden gebracht.

B.2.9. TUIN - OMGEVING

De begroeiing en het uitzicht van grasperken en tuinen dragen bij tot het verzorgde imago

van het gebouw. Het is bijgevolg niet toegestaan:

- Over de groenzones te rijden;
- Planten in de gemeenschappelijke en privatieve delen te beschadigen;
- Papier, peuken of afval weg te gooien op de paden, in de borders of privatieve tuinen;
- Dieren los te laten lopen. Uitwerpselen moeten worden opgeraapt, zowel op de paden, in de borders als in de privétuinen;
- De privétuinen te betreden.

Kinderspelen in de gemeenschappelijke ruimten zijn niet toegestaan.

Voor het onderhoud en perfect behoud van de tuinen en met name het maaien, bemesten, besproeien en beplanten, sluit de syndicus een onderhoudscontract met een tuinier.

Wanneer nodig, worden het voetpad en de toegangswegen tot het gebouw (voetgangers- of rijweg) sneeuwvrij gemaakt door het schoonmaakpersoneel van het gebouw.

B.2.10. LIFTEN

De lift is bestemd voor personenvervoer.
Het gebruik van de lift moet gebeuren met voorzichtigheid en discretie. Elke bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van familieleden, kinderen, bezoekers, leveranciers en dieren in dit verband.

De liften zijn uitgerust met een telefoonoproepsysteem dat rechtstreeks verbonden is met de depannagedienst.

Elke lift mag niet meer dan het maximaal aantal personen of gewicht vervoeren dat in de cabine is aangegeven.

De veiligheidsvoorschriften die in de lift zijn aangebracht moeten strikt worden nageleefd, met name wat betreft de minimumleeftijd waarop kinderen de lift alleen mogen gebruiken.

Het gebruik van liften is ten strengste verboden in geval van brand.

Het vervoer via de liften van zware of omvangrijke voorwerpen die schade kunnen veroorzaken, is verboden.
Het gebruik van de liften voor verhuizingen is niet toegestaan, behalve voor de kleine dozen; in dat geval moeten de vloer en zo nodig de wanden worden beschermd met geschikt materiaal.

Het is verboden om de lift zonder reden te laten werken, er papieren of andere voorwerpen in achter te laten die de lift kunnen blokkeren of de deuren onnodig kunnen openhouden.
De lift is niet verboden voor leveranciers; het gebruik ervan gebeurt evenwel onder toezicht van hun klanten. Eventuele beschadigingen moeten zo snel mogelijk aan de syndicus worden gemeld, die de omstandigheden zal vaststellen en eventuele herstellingskosten aan de verantwoordelijke zal doorrekenen.

Vervuiling die ontstaat bij welk transport dan ook, moet door de betrokken bewoner worden verwijderd en de liftcabine moet opnieuw in orde worden gebracht.

Laat de bewoner na dit te doen, dan zal de syndicus de schoonmaak laten uitvoeren ten laste van de bewoner.

De slechte werking van een lift moet onmiddellijk worden gemeld aan de syndicus en/of, in voorkomend geval, aan de conciërge.

B.2.11. COLLECTIEVE VERWARMING - VENTILATIE - WATERVOORZIENING - DOORSTROOMMETERS

In de privatieve lokalen zijn de radiatoren privatief.

Het is verboden de gemeenschappelijke koudwatertoevoeren van het gebouw af te sluiten zonder schriftelijk akkoord van de syndicus, die dan zorgt voor de organisatie van de werken en informatieverstrekking aan de bewoners van het gebouw.

Het gebruik van mobiele verwarmingsapparaten op gas of petroleum is verboden, zowel in de gemeenschappelijke als in de privatieve delen.

Praktische tips:

- Wanneer een radiator slechts gedeeltelijk opwarmt, moet hij ontlucht worden met een geschikte sleutel. De ontluchting bestaat uit het afvoeren van de lucht die zich in de radiator bevindt: zodra er water uitkomt in plaats van lucht, moet de ontluchter onmiddellijk worden dichtgedraaid.
  Als de temperatuur van de radiator gelijkmatig is, is het niet nodig deze te ontluchten maar wel de klep goed open te draaien.

  Om te voorkomen dat ze blokkeren of vastlopen, wordt aangeraden om de (gewone of thermostatische) radiatorkranen, evenals de afsluitkranen op de koud- en/of warmwatertoevoeren van uw privatief goed regelmatig te bedienen.
- Bij langdurige afwezigheid wordt sterk aangeraden de privatieve afsluitkranen van de warm- en koudwatertoevoer, en eventueel van het gas, te sluiten.

- De verwarming mag tijdens afwezigheid in de winter nooit volledig worden uitgeschakeld om vorstschade in het privatieve deel te vermijden.
- Defecte privatieve afsluitkranen moeten worden hersteld, aangezien hun slechte werking ernstige schade zou kunnen veroorzaken bij een lek in het leidingnet (water of verwarming) van het appartement.
- Na afloop van het stookseizoen is het aanbevolen alle thermostatische kranen volledig open te zetten om blokkering tijdens de zomer te voorkomen.

Indien er een mechanisch ventilatiesysteem aanwezig is, mogen de ventilatie- en luchttoevoeropeningen niet worden afgesloten of geblokkeerd.

Bij gebreke aan mechanische ventilatie, moet regelmatig worden verlucht, in het bijzonder in de keukens, badkamers en slaapkamers.

B.3. DE PRIVATIEVE DELEN

B.3.1. BESTEMMING

Tenzij in de basisakte of in het reglement van mede-eigendom anders is bepaald, zijn de appartementen uitsluitend bestemd voor bewoning.

Voor elk ander gebruik, met name voor de uitoefening van een vrij beroep, wordt de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering vereist. Een eventuele administratieve vergunning laat niet aannemen dat er toestemming is van de algemene vergadering en verplicht deze ook niet om die toestemming te verlenen.

Het is met name verboden in de appartementen enige industriële of handelsactiviteit uit te oefenen, zoals pension, hotel (waaronder AirBnB), restaurant, drankgelegenheid, nachtwinkel, club, vergader- of feestzaal, dansgelegenheid, zelfs privéclub, bioscoop, schoonheidsinstituut of gelijksoortige activiteiten.
Het is verboden er les te geven in dans, muziek, zang, sport enz.

Indien de uitoefening van een vrij beroep (advocaat, arts, architect, notaris enz.) wordt toegestaan, mag aan de toegangsdeur van de privatieve kavel en, zo nodig, in de inkomhal of op de gevelmuur bij de ingang, een bord worden aangebracht met de naam en het beroep van de bewoner van die kavel.

Deze naamplaten moeten voldoen aan de modellen en voorwaarden die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd en dienen verplicht via de syndicus te worden besteld.

B.3.2. Bewoning - rust

In het algemeen moeten eigenaars en/of bewoners hun privatieve delen gebruiken als een goed huisvader.
In het bijzonder moeten ze vermijden de rust van de andere bewoners van het gebouw te verstoren.
Daarbij moet rekening worden gehouden met de bouwkundige kenmerken van het gebouw en de overdracht van geluid.

Er wordt dus gevraagd zich strikt te houden aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaai dat de geluidsdrempels bepaalt die niet mogen worden overschreden door een hoorbare geluidsbron (luidruchtige installatie of lawaaierige activiteit) in de buurt van deze bron.

Volledige en actuele informatie over deze normen vindt u op www.infobruit.brussels

B.3.3. ERFDIENSTBAARHEID VOOR WERKEN

De bewoners moeten toegang geven tot of via hun privélokalen voor alle controles, herstellingen, onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor eventuele controles van privatieve leidingen wanneer de syndicus dit noodzakelijk acht.
Eventuele schade aan de privatieve delen veroorzaakt door werken aan de gemeenschappelijke delen is ten laste van de mede-eigendom.

Tenzij het om dringende herstellingen gaat, kan deze toegang niet gevraagd worden van één juli tot eenendertig augustus, noch op wettelijke feestdagen.

Bij afwezigheid moeten de bewoners verplicht een sleutel van hun privatieve delen

toevertrouwen aan een gemakkelijk bereikbare gemachtigde, waarvan naam en adres bekend moeten zijn bij de syndicus en/of de conciërge.
De bewoners moeten, zonder vergoeding, de hinder dulden die voortvloeit uit de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken waartoe wordt beslist volgens de bovenstaande regels of door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

B.3.4. TERRASSEN EN BALKONS

Bewoners van de appartementen die een kraan of stopcontact(en) hebben op hun terras(sen) of balkon(s), moeten deze beschermen tegen vorst en vocht om schade aan het hele gebouw te voorkomen.

Bloembakken en planten op de terrassen of balkons moeten worden vastgemaakt zodat ze niet kunnen vallen.

Het besproeien van planten op terrassen en balkons moet met mate gebeuren, zodat er geen water op onderliggende terrassen of balkons terechtkomt.

Het is verboden het terras met overvloedig water te reinigen.

Het gebruik van barbecues is strikt verboden.

De terrassen aan de voorzijde dienen als nooduitgang in geval van brand, daarom zijn grote meubels (zoals kasten) er verboden. Enkel een tafel en twee stoelen zijn toegestaan.

Op de terrassen aan de achterzijde zijn geen meubels of decoratie toegestaan wegens hun oriëntatie en de sterke wind.

B.3.5. ONDERHOUD - RENOVATIEWERKEN

De mede-eigenaars en/of bewoners zijn verplicht de privatieve goederen die hen toebehoren of die ze bewonen regelmatig te onderhouden.

Zij zijn aansprakelijk voor alle schade die, door gebrek aan onderhoud van hun privatieve delen, aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw wordt veroorzaakt.

Dit geldt met name voor terrassen met privatief gebruik, in het bijzonder voor schade veroorzaakt door water- of vochtinfiltratie ten gevolge van gebrekkig onderhoud.

Elke eigenaar mag, op eigen risico, in zijn privatieve delen werkzaamheden uitvoeren of laten uitvoeren, voor zover deze geen hinder of schade veroorzaken aan de onmiddellijke buren of andere mede-eigenaars en geen afbreuk doen aan de stevigheid, stabiliteit, gezondheidstoestand of veiligheid van het gebouw.

Belangrijke werken mogen echter niet worden aangevat zonder dat de syndicus minstens één maand vooraf schriftelijk werd verwittigd en zonder dat hem een attest van een erkend ingenieur of architect wordt bezorgd waaruit blijkt dat de werken de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar brengen.

Wanneer de werken de stevigheid, het esthetisch aspect (inrichting van terrassen, balkons) of het goed functioneren van de gemeenschappelijke delen kunnen aantasten, of wanneer de syndicus oordeelt dat specifieke voorwaarden moeten worden opgelegd waaraan de eigenaar weigert te voldoen, zal hij binnen de maand na het aangetekend schrijven een algemene vergadering bijeenroepen, die zich kan verzetten tegen de uitvoering van de werken of deze kan onderwerpen aan de voorwaarden die ze nodig acht.

Een eigenaar die werken uitvoert zonder zich te houden aan de bovenbeschreven procedure, kan worden veroordeeld tot herstel van het goed in zijn oorspronkelijke staat (staat van vóór de werken), onverminderd eventuele schadevergoedingen.

Geen enkel werk dat de gemeenschappelijke delen raakt of daarop een impact heeft (zoals water- of elektriciteitsaansluitingen), mag worden uitgevoerd zonder voorafgaande toestemming van de syndicus.

Er mogen geen werken worden uitgevoerd die hinder kunnen veroorzaken, bijvoorbeeld geluidsoverlast, zonder dat de syndicus hiervan op de hoogte is gebracht en heeft kunnen oordelen over de noodzaak om de andere bewoners te verwittigen.
Er mogen geen werken worden uitgevoerd op zon- en feestdagen en tussen 20 uur en 7 uur op andere dagen.

Elk transport van bouwmaterialen, bouwafval enz. moet gebeuren langs de buitenkant van het gebouw. In geen geval mogen de lift, trap of gemeenschappelijke toegangen hiervoor worden gebruikt.

De syndicus is gemachtigd onmiddellijk de stillegging te bevelen van werken die in strijd met deze bepalingen worden uitgevoerd of voortgezet. Hiertoe mag hij van de eigenaar of bewoner van een appartement alle informatie vragen betreffende de lopende of geplande werken.

De voorgaande bepalingen doen geen afbreuk aan het recht van de andere bewoners om zelf op te treden indien de werken hen persoonlijk schade berokkenen.

Ongeacht de aard van de werken die in de privatieve delen worden uitgevoerd, moeten de gemeenschappelijke delen die bevuild zijn aan het einde van elke werkdag worden schoongemaakt.

Alle werken uitgevoerd in de appartementen gebeuren onder de hoofdelijke aansprakelijkheid van de eigenaar en de bewoner.

Bij vervanging van ramen, plaatsing van buitenluiken of een zonnetent, wordt de mede-eigenaar verzocht de syndicus hiervan op de hoogte te brengen vóór de bestelling, om te kunnen nagaan of de harmonie van de gevels wordt gerespecteerd (zie punt 'harmonie')

Bij gebrek daaraan worden de werken uitgevoerd op risico van de betrokken mede-eigenaar, die in voorkomend geval kan worden verplicht de toestand in de oorspronkelijke staat te herstellen.

B.3.6. SCHOORSTENEN

De bewoners moeten de schoorstenen die tot hun privatieve delen behoren, indien aanwezig, zo vaak als nodig laten vegen en minstens één keer per jaar voor die welke in gebruik zijn.
Zij moeten hiervan op eerste verzoek het bewijs leveren aan de syndicus.

Het is verboden de open haarden te gebruiken.
Het is **verboden** de keukenafzuigkappen aan te sluiten op de ventilatiekanalen en op de ramen.

B.3.7. GARAGES EN PARKING

De garages en parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor het parkeren van voertuigen.

De bewoners moeten parkeren op de daartoe voorziene plaatsen en binnen de afgebakende grenzen van de parkeerplaats. Bij hun verplaatsingen moeten ze de veiligheid, de rechten van andere gebruikers en, in het algemeen, die van alle bewoners van het gebouw respecteren.

Het is bijgevolg niet toegestaan:

- te parkeren, stil te staan of een voertuig, zelfs tijdelijk, achter te laten op andere dan de hiertoe voorziene plaatsen;
- zijn voertuig achter te laten op de gemeenschappelijke parkeerplaatsen;
- de motor van een stilstaand voertuig te laten draaien;
- de toegang tot parkeerplaatsen, zelfs tijdelijk, te blokkeren;
- de signalisatie in de garages niet te respecteren;
- met een LPG-voertuig toegang te nemen tot de garages;
- in de garages, zelfs in de gesloten boxen, benzine, olie of enig ander ontvlambaar product op te slaan;
- kinderen in de garage te laten spelen.

Elk achtergelaten voertuig kan door de syndicus op kosten van de eigenaar of de verantwoordelijke worden verwijderd.

Voetgangers hebben voorrang in de circulatiezones.

De gebruikers van de gemeenschappelijke garage moeten erop toezien dat de deuren naar de binnenruimten (keldergangen) goed gesloten zijn.
Autobestuurders mogen hun claxon niet gebruiken in de garages of de inritten.

Het in- en uitrijden, zowel overdag als 's nachts, moet zo gebeuren dat de rust van de bewoners niet wordt verstoord. Voertuigen die de garage binnenrijden krijgen voorrang om wachttijden op de openbare weg te beperken.

Tenzij anders bepaald in de statuten van het gebouw, mogen de garages en parkeerplaatsen uitsluitend worden gebruikt door bewoners van het gebouw.

De bewoners moeten hun garages en parkeerplaatsen in perfecte staat van netheid onderhouden.

Het is bovendien verboden elektrische toestellen zoals koelkasten of diepvriezers in de garages of op de parkeerplaatsen te plaatsen, alsook om speciale stopcontact te installeren voor het opladen van elektrische voertuigen of andere batterijen.

B.4. LEVEN IN DE GEMEENSCHAP

B.4.1. LAWAAI (NIET-UITPUTTENDE LIJST)

Er mag geen enkel abnormaal geluid worden gemaakt dat het rustig genot van het gebouw door de andere bewoners kan verstoren.

De bewoners moeten afzien van lawaaierige activiteiten tussen 22.00 uur en 7.00 uur, alsook de ganse dag op zon- en feestdagen.

Elkeen is verantwoordelijk voor de geluiden die inherent zijn aan zijn eigen handelingen en die van de personen, zaken of dieren onder zijn verantwoordelijkheid. Dit slaat op alle geluiden wanneer ze ongeremd, hard of hinderlijk zijn door hun aard of intensiteit.

Storende omgevingsgeluiden die voortvloeien uit het dagelijks leven vormen bijgevolg burenhinder ongeacht de omstandigheden, zelfs wanneer het gebouw slecht geïsoleerd is, er geen fout is vastgesteld en ongeacht het tijdstip van de dag of nacht.

Dit omvat onder meer contactgeluiden op vloeren, muren en leidingen, voetstappen,

dichtslaande deuren, enz.

In dit verband moeten bewoners vermijden:

- stoelen of tafels te verschuiven, vooral in keukens, op terrassen of balkons, zonder gebruik van doeltreffende geluiddempende doppen;

- kranen op een hardhandige manier te bedienen;
- met schoenen met hakken te lopen op tegelvloeren, laminaat of andere resonante oppervlakken;
- wasmachines of andere elektrische toestellen te laten werken na 22.00 uur (aangezien deze vaak tegen muren staan of ingebouwd zijn en onaangename trillingen veroorzaken die de buren kunnen storen).

Het gebruik van draadloze telefoons en televisietoestellen is toegestaan, maar de bewoners die ze gebruiken moeten er absoluut op toezien dat de werking van deze toestellen geen hinder veroorzaakt voor de andere bewoners van het gebouw, ongeacht het tijdstip 's nachts of overdag.

Het gebruik van slagwerkinstrumenten is verboden. Het bespelen van piano's, snaar- of blaasinstrumenten is slechts toegestaan op uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen klachten zijn van de andere bewoners.

Er mogen in de privatieve delen geen motoren worden geplaatst, met uitzondering van kleine motoren voor het aandrijven van huishoudelijke of kantoorapparatuur .

Airconditioningstoestellen mogen enkel worden geïnstalleerd met de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering.

B.4.2. NETHEID - HYGIËNE - AFVAL - GROFVUIL

Om de netheid van het gebouw te behouden, is het verboden om iets weg te werpen in de gemeenschappelijke delen (binnen of buiten).
Het is in het bijzonder verboden om voorwerpen of sigarettenpeuken naar buiten te gooien via ramen, vanaf terrassen, balkons of het dak.

De toiletten en afvoerleidingen mogen enkel worden gebruikt voor het doel waarvoor ze bestemd zijn. Het is dus verboden in de spoelbakken of toiletten gebruikte oliën of, in het algemeen, vloeistoffen of voorwerpen te gieten die de leidingen kunnen beschadigen, verstoppen of verontreinigen. Dit omvat onder meer: maandverbanden, vochtige doekjes, plastics, huishoudelijk afval, al dan niet vermalen, **vetten en oliën**. Deze laatste moeten naar het containerpark worden gebracht.

Bewoners die deze regel overtreden zullen aansprakelijk worden gesteld voor ongemakken, schade aan het gebouw en eruit voortvloeiende kosten.

Ook is het strikt verboden gebruik te maken van afwas-, was- of andere producten die abnormaal veel schuim produceren; enkel licht schuimende detergenten zijn toegestaan.

De bewoners moeten ervoor zorgen dat er geen keuken-, was- of andere geuren waarneembaar zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De bewoners moeten er ook op toezien geen bederfelijke stoffen of voedingswaren in de kelders achter te laten.

Glasafval afkomstig van huishoudelijk gebruik moet worden gedeponeerd in de daartoe bestemde containers/vuilnisbakken of, bij gebrek daaraan, in glasbollen. Glazen flessen en recipiënten moeten gespoeld worden alvorens ze in de containers te deponeren; doppen en deksels moeten worden verwijderd.

Papier- en kartonafval moet worden gedeponeerd in de daarvoor voorziene vuilniscontainers. De bewoners worden verzocht het papier en karton netjes te stapelen om niet onnodig veel ruimte in te nemen. Te grote dozen worden geplooid, samengebonden en naast de container/vuilnisbak gezet.

Afval bestaande uit flacons, blikjes, schaaltjes en allerhande huishoudelijke verpakkingen moet ook in de daartoe bestemde vuilniscontainers worden gedeponeerd.
De bewoners moeten er in het bijzonder op letten dat ze de gemeenschappelijke delen van het gebouw niet bevuilen bij het vervoeren van hun huishoudelijk afval.

Grofvuil moet worden afgevoerd naar het containerpark of, indien toegestaan, op het openbaar trottoir worden geplaatst op de daartoe voorziene dagen, met naleving van de gemeentelijke voorschriften. Het is ten strengste verboden om grofvuil in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw achter te laten. De verwijderingskosten zullen aan de overtreder worden aangerekend als deze kan worden geïdentificeerd en anders aan de gemeenschap.

B.4.3. AUTO'S, FIETSEN, MOTOREN EN KINDERWAGENS

Fietsen moeten worden gestald in de daartoe voorziene ruimte of in de privatieve kelders of garages en in geen geval op de terrassen of balkons.

Het is verboden fietsen tegen de muren van het gebouw, tegen leuningen of in de gemeenschappelijke delen te plaatsen.

Het is ten strengste verboden om te spelen, te fietsen, te rolschaatsen of andere spelletjes te spelen in de gangen van het gebouw, in de verkeerszones van de garage(s) en, in voorkomend geval, op de buitenparkings van het gebouw.

Het is uitdrukkelijk verboden om privatieve garages te gebruiken als werkplaats voor herstelling of onderhoud.

B.4.4. DIEREN

Bewoners mogen, uit louter gedoogbeleid, huisdieren houden zoals honden van redelijke grootte, katten en niet-vliegende vogels; dit geldt niet voor zogenaamde "nieuwe gezelschapsdieren" (zoals slangen, ratten, spinnen, reptielen enz.), die verboden zijn.

Dieren moeten in alle gemeenschappelijke delen van het gebouw aan de leiband worden gehouden.

Wanneer een dier de gemeenschappelijke delen bevuilt, is de eigenaar steeds verplicht dit onmiddellijk schoon te maken en eventuele schade te herstellen.

Indien een dier geluids-, geur- of andere hinder veroorzaakt, kan de toelating om het dier te houden worden ingetrokken bij beslissing van de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van stemmen.

B.4.5. INTREK - VERHUIZING

Bij een intrek of verhuizing moet de betreffende bewoner de syndicus en de conciërge (als er één is) **minstens vijf dagen van te voren** op de hoogte brengen.

Elke verhuizing moet, voor zover mogelijk, gebeuren langs de buitenkant van het gebouw.

Verhuisliften moeten zodanig worden geplaatst dat ze het gebouw niet beschadigen. Verhuizingen zijn niet toegestaan op zon- en feestdagen.

De betrokken mede-eigenaar zal aansprakelijk worden gesteld voor schade aan het gebouw, de omgeving of zijn privatieve lokalen, ongeacht of deze is veroorzaakt door hemzelf, zijn huurder(s) of de verhuizer.

Het is verboden de lift of het trappenhuis te gebruiken voor het verhuizen van grote en zware stukken. Ook intensief gebruik van de lift bij verhuizingen is verboden.
Elke bewoner die de lift zou gebruiken voor het vervoer van kleine voorwerpen, is strikt gehouden al deze voorwerpen af te schermen teneinde geen schade te veroorzaken en dient zo nodig, de liftcabine schoon te maken. Bij eventueel gebruik, wordt aangeraden de liftvloer en -wanden te beschermen. Ook de grasperken moeten worden beschermd.

De eigenaar/bewoner is gehouden om bestaande beschadigingen aan de gemeenschappelijke lokalen en toebehoren schriftelijk aan de syndicus te melden, vóór de komst van de verhuizers.

Elke eigenaar/bewoner die deze voorzorgsmaatregelen niet neemt of niet laat nemen door zijn leveranciers of anderen, zal aansprakelijk worden gesteld voor mogelijke krassen of andere schade aan de wanden van de lift en de trappenhal.

De bewoners die de gemeenschappelijke delen bevuilen, zijn verplicht deze onmiddellijk schoon te maken. Gebeurt dit niet, dan zullen de kosten voor de schoonmaak aan de eigenaar worden aangerekend.

Bij beslissing van de algemene vergadering, zal voor elk verhuizing (intrede of vertrek) aan de betrokken mede-eigenaar een conventionele vergoeding van € 200,00 in rekening worden gebracht. De mede-eigenaars worden verzocht deze bepaling op te nemen in de huurovereenkomst.

B.4.6. HUURVOORWAARDEN - HUUROVEREENKOMSTEN

De privatieve goederen mogen enkel verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.
Dezelfde verplichtingen moeten door de huurder worden nageleefd, in geval van onderverhuring of overdracht van huur, indien deze door het huurcontract zijn toegestaan.

De eigenaar die een persoonlijk recht verleent, is samen met de bewoner hoofdelijk aansprakelijk tegenover de mede-eigendom voor de tekortkomingen, ongeregeldheden, schade die deze laatste zou veroorzaken.

De eigenaars en bewoners van het gebouw zijn hoofdelijk aansprakelijk tegenover de mede-eigendom voor de tekortkomingen, ongeregeldheden, schade veroorzaakt door de personen die door hun toedoen toegang hebben gekregen tot het gebouw.

Tenzij in de door de mede-eigendom afgesloten verzekeringspolis is voorzien in afstand van verhaal, moeten de mede-eigenaars hun bewoners verplichten hun huurrisico's naar behoren te verzekeren.

Tevens moeten de mede-eigenaars hun bewoners verplichten een degelijke verzekering af te sluiten voor hun burgerlijke aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars en bewoners van het gebouw.

De mede-eigenaars moeten de syndicus schriftelijk op de hoogte brengen van de identiteit van de huurders en van de namen die op de naamplaatjes moeten worden aangebracht.

De huurders ontvangen, als bijlage bij hun huurovereenkomst, een kopie van dit reglement, door hen voor ontvangst ondertekend, zodat het hen kan worden tegengeworpen in geval van latere betwisting. Zij verbinden zich ertoe het gebouw te bewonen in overeenstemming met de voorschriften van dit reglement, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen. Indien de huurder weigert om dit reglement te ondertekenen, kan de huurovereenkomst geen uitwerking hebben.

Indien een huurder, onderhuurder of cessionaris van de huurovereenkomst of welke andere bewoner ook deze voorwaarden niet naleeft, zal de mede-eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen of een einde stellen aan de bewoning.

Bij een ernstige, naar behoren vastgestelde overtreding kan de ontbinding van de huurovereenkomst of beëindiging van de bewoning worden gevraagd door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De betrokken mede-eigenaars geven hierbij reeds hun akkoord om zich te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering.

Elk appartement mag slechts worden bewoond door een aantal personen dat overeenstemt met de bestemming van het appartement.

De kelders mogen niet los van het appartement verhuurd worden.

Eigenaars-verhuurders worden herinnerd aan hun verplichting om rookmelders in de verhuurde appartementen te plaatsen.

B.5. GESCHILLENREGELING

Bij een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw betreffende de gemeenschappelijke delen of onrechtmatig gebruik van de privatieve delen, wordt het geschil eerst voorgelegd aan de syndicus, die als eerste instantie optreedt om tot een minnelijke schikking te proberen komen.

Indien het geschil ondanks de tussenkomst van de syndicus niet opgelost raakt, wordt het voor de algemene vergadering gebracht, nog altijd in graad van verzoening.

Indien een akkoord wordt bereikt, wordt dit vastgelegd in een proces-verbaal.

Indien de onenigheid blijft bestaan, zal het geschil worden voorgelegd aan de vrederechter, met uitsluiting van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, met name bij moeilijkheden betreffende de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, in graad van verzoening.

Indien een akkoord wordt bereikt, wordt dit vastgelegd in een proces-verbaal.

Indien de onenigheid blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de vrederechter.