

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: E-Beheer  
BIV-NR: 513263  
KANTOOR + ADRES: RAVESTEINSTRAAAT 4, 3191 HEVER  
BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



## REGLEMENT VAN INTERNE ORDE SCHROONSHOF – 0842.635.040

### DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

#### **ALGEMENE UITEENZETTING**

##### **Artikel 1 - Algemeen**

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in het 'reglement van mede-eigendom', werd onderhavig "REGLEMENT VAN INTERNE ORDE" bij onderhandse akte opgesteld, om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet van meet af aan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

##### **Artikel 2 - Tegenstelbaarheid**

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw.

##### **Artikel 3 - Doel van dit reglement van INTERNE ORDE**

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen naar een veelvoud van duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoont worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- & investeringswaarde van het gebouw.

##### **Artikel 4 - Inlichtingen**

Daarnaast bevat dit 'Reglement van Interne Orde' ook nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheervoering.

Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

##### **Artikel 5 - Aanvullingen / wijzigingen**

Alle wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van interne orde dienen opgenomen te worden in de notulen van de algemene vergaderingen. Zij worden vervolgens genoteerd in het register 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 6 - Gecoördineerde tekst**

De syndicus zal steeds een volledig aangepast 'reglement van interne orde', in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze laatste versie zal in hoofding steeds de datum dragen van de laatste algemene vergadering waarin tot één of meerdere wijzigingen werd besloten, of de datum van het in voege treden van nieuwe wetsbepalingen.

### **Artikel 7 - Huurders**

De eigenaar(s)/verhuurders zijn verplicht hun huurder(s) kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van interne orde in het bijzonder.

De verhuurder verbindt zich er daarom toe om steeds een kopie van de meest recente versie van het reglement van interne orde te hechten aan het huurcontract dat aan de huurder wordt afgeleverd.

Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van INTERNE ORDE, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw (syndicus@e-beheer.be).

## **BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN**

### **Artikel 8 - toegang tot het gebouw**

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall en de toegangspoort tot de autostaanplaatsen/garageboxen vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

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

### **Artikel 9 - gebruik van de gemene delen**

#### **Algemeen**

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

De gemeenschappelijke delen zijn deze welke door meerdere eigenaars/bewoners/gebruikers kunnen of mogen gebruikt worden, of uitrustingen, voorzieningen en diensten in het algemeen welke volledig of gedeeltelijk ten behoeve van het gebouw aanwezig zijn of door de eigenaar/verhuurder werden georganiseerd of in de toekomst aanwezig zullen zijn of worden georganiseerd.

Het is de bewoners/gebruikers verboden om voor het even welke reden over te gaan tot het openbaar verkopen van meubels of koopwaren in de gemene delen.

#### **Gebruik van de lift**

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

Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op telefoonnummer 0474/85.32.96 of per mail [syndicus@e-beheer.be](mailto:syndicus@e-beheer.be)).

#### **Gebruik van de garage**

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Enkel bewoners die een staanplaats hebben in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden;
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen;
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren;
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren;
- de garagelokalen te bevuilen met vuilnis van welke aard ook;
- onnodig te toeteren;
- de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.
- aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.
- wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt :

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje;
- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;
- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privé-poorten of muren van andere garages niet bevuild worden;
- men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse;
- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens vermeden wordt;
- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrij gehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen.

Het verkeer op de in- & uitrit, evenals op de rij- & keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal onder meer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren, zelfs voor de eigen garagepoort.

**Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen (zoals twee raadsleden van de raad van mede-eigendom), of door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder minimaal voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van 25 €, van 50 € voor een tweede maal, en zo telkens 25 € méér voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening, die ten laste komen van de overtreder.**

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag aan schadevergoeding(en) komt ten goede a/d gemeenschap van eigenaars.

Dezelfde bepalingen zullen eveneens van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een (andere) eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

### **Gebruik afvoerleidingen**

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

Het is ten strengste verboden bijtende stoffen, oliën en vetten in de aflopen, rioleringen en andere kanalisaties te werpen of te laten werpen.

De bewoner/gebruiker zal er steeds over waken de rioleringen en afvoerleidingen niet te verstoppem.

Bij overtreding zal de verantwoordelijke bewoner/gebruiker volledig instaan voor het oplossen van de verstopping of de verminderde doorloopcapaciteit van de riolering alsmede voor de door hem veroorzaakte schade.

Na aanmaning door de VME tot herstel moet de in overtreding gestelde bewoner/gebruiker, binnen de kortst mogelijke tijd, de schade in de ruimste zin van het woord op zijn kosten laten herstellen door een bevoegd en erkend vakman.

Indien de verantwoordelijke bewoner/gebruiker in gebreke is gebleven om binnen de acht dagen de nodige maatregelen te treffen, heeft de VME het recht om zelf de herstelling te doen of te laten uitvoeren op de kosten van de verantwoordelijke eigenaar/bewoner/gebruiker.

De normale reinigings- en onderhoudswerken van de ruimtes dienen regelmatig door de bewoner/gebruiker ondernomen te worden op zulke wijze dat het gebouw en de privatieve delen steeds goed onderhouden en verzorgd voorkomen.

Bij dit onderhoud zal steeds rekening gehouden moeten worden met het architectonisch en esthetisch geheel van het gebouw.

Indien bewoner/gebruiker in gebreke is gebleven om binnen de acht dagen na schriftelijke aanmaning door de VME de nodige maatregelen te treffen heeft de VME het recht om zelf het reinigings-, onderhouds-of herstellingswerk op kosten van de bewoner/gebruiker te laten uitvoeren. reinigings-, onderhouds-of herstellingswerk op kosten van de bewoner/gebruiker te laten uitvoeren.

#### **Artikel 10 – huisvuil**

De bewoners verbinden zich ertoe om de regels van de VME en de gemeente wat betreft huisvuil ophaling te respecteren:

- ✓ U kunt de afvalkalender meteen digitaal raadplegen en downloaden op de website van Incovo. *Opgelet:* wanneer u een kalender afhaalt/downloadt, er zijn verschillende kalenders. Zowel opgedeeld per zone als per periode. Bij online raadpleging op de website van Incovo geeft u uw straat op en komt u automatisch uit bij de juiste kalender.
- ✓ Check de sorteerregels en zet je bakken en zakken buiten tussen 19u de avond voor de ophaling en 7u45 's ochtends de ochtend van de ophaling.
- ✓ Het huishoudelijk afval moet volgens de correcte regels worden gesorteerd en in de juiste vorm (bv. kleur vuilzak) aangeboden worden. Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom of voor de garagepoort worden neergelegd.
- ✓ Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

#### **Artikel 11 – lawaaihinder**

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

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

De bewoner/gebruiker mag geen enkel overdreven of abnormaal geluid veroorzaken o.a. door het gebruik van muziekinstrumenten, televisieapparaten, radio's en andere audioapparatuur, bureelmachines of andere, die de andere betrekkers van het gebouw zouden kunnen hinderen. De bewoner/gebruiker mag geen hinder veroorzaken t.a.v. derden.

Wanneer in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen, alarmsystemen e.d. die storingen kunnen verwekken, zullen zij moeten voorzien zijn van een apparaat dat deze storingen verhindert, met uitzonderingen van de kleine motoren die de huishoud-of bureeltoestellen in werking brengen. In geen geval mogen deze motoren en machines trillingen teweeg brengen die de andere bewoners/gebruikers of derden storen. De bewoner/gebruiker zal in geen geval de elektrische installatie overbelasten.

#### **Artikel 12 – huisdieren**

Kleine huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

#### **Artikel 13 – netheid van het gebouw**

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de garageruimte en in/op andere gemene delen.

Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Elke eigenaar, bewoner/gebruiker zal zelf zijn eigen afval sorteren zoals voorzien in het gemeentelijk afvalbeleid. De gesorteerde zakken/containers dienen gestockeerd te worden in ieder zijn privaat gedeelte. Deze zakken mogen pas buiten gezet worden vanaf de avond voordien 20uur of de dag zelf van ophaling.

Op de terrassen en balkons mogen geen vaste constructies of afvalzakken geplaatst worden. Het plaatsen van tuinmeubelen en aanverwanten is echter toegelaten.

#### **Artikel 14 – orde in de inkomhal/trappenhal**

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

Het is verboden om in het gebouw enige restauratie uit te oefenen zoals een restaurant, café, brasserie, danszaal,... Dit is een niet-limitatieve opsomming.

#### **Artikel 15 – deuren**

Het sluiten van deuren (privé ingang deur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door het weergalmen in de trapzaal. Daarom is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te 'trekken'; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

**Nota** : *De ingang- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig U er (uit veiligheidsoverwegingen) niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.*

#### **Artikel 16 – boven elkaar liggende kavels**

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor hen die er onder wonen.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

**Nota** : *Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.*

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen te worden, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

### **Artikel 17 – naamplaten en aanplakbrieven**

De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere kavels, zijn gemachtigd een luxe-plaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen.

- Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

- Van zodra dat er meer dan twee van dergelijke aankondigingen zouden noodzakelijk zijn, wordt gechopt om deze op een gemeenschappelijke plaat te laten aanbrengen. Een voorafgaandelijk ontwerp zal dan aan de betrokkenen worden voorgelegd.

- Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven ter zake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, inzonderheid op de gevel van de gelijkvloerse verdieping, of vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, is het ten strengste verboden om dergelijke aanplakbrieven aan te brengen.

Uitzondering op dit alles maakt evenwel de aankondiging van de beheerder van het gebouw, cfr. artikel 577-8, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De naamborden van de eigenaars/bewoners/gebruikers van het gebouw wordt door de Vereniging van Mede-eigenaars gereguleerd. Afmetingen en materiaal van de naamborden worden bepaald en de plaats ervan aangeduid. Dit geldt voor alle naamborden zichtbaar vanaf de gemeenschappelijke delen – o.a. in de inkomhal, aan de bellen en brievenbussen.

Ieder eigenaar/bewoner/gebruiker beschikt over een brievenbus waarop de naam van de titularis vermeld staat. In principe geldt slechts één naam per brievenbus (per koppel).

### **Artikel 18 – Toegang tot de privatieve kavels**

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus (of de door hem daartoe aangestelde personen) vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in

geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- & onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.  
Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

#### **Artikel 19 – Dak**

De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen.

- Het dak is belast met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken (binnen de perken als op de plannen aangeduid).
- De terrassen zijn belast, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuiskalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.
- De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.
- De niet privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.
- Het is verboden installaties of voorwerpen van welke aard dan ook aan te brengen of te plaatsen op het dak, de gevels of in de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.  
Het plaatsen van vlaggen, vlaggenstokken, reclame, (schotel-)antenne voor om het even welke toepassingen op of rond het gebouw vallen in die zin onder voorgaande bepalingen.
- Zonnewering en/of zonnetenten zijn toegelaten, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen en mits gelijkwaardig aan diegene die er als eerste aangebracht worden en slechts volgens uniforme kleur aanvaard door de syndicus en de Raad van Mede-eigendom.

#### **Artikel 20 – uitzicht van het gebouw**

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

#### **Artikel 21 – veiligheid – diefstal**

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geur verspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De \*TOP\*- & \*ALARM\*-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood.  
Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.



### **Artikel 22 – verhuizingen**

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

### **Artikel 23 – privaatrechtelijk boetesysteem**

De syndicus dient in het kader van een verhuizing vooraf ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden. De verhuis mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal noch via de lift van het gebouw, verhuisd mag worden. Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er €150 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade.

### **Artikel 24 – Kraantjes en stopcontacten**

Kraantjes en stopcontacten in gemeenschappelijke delen mogen niet gebruikt worden voor privaatieve doeleinden.

### **Artikel 25 – Tuin**

In de tuin is het verboden om sigaretten peuken te gooien, wagens te parkeren op de aangelegde weg in de Pieter Schroonsstraat (deze moet te allen tijde vrij blijven voor de hulpdiensten), familie- of vriendenbijeekkomsten te organiseren.

Het houden van een barbecue in de tuin is enkel toegelaten per uitzondering en mits toelating van de Raad van Mede-eigendom en de syndicus. Het houden van barbecues op de terrassen is verboden.

### **Artikel 26 – Het geven van opdrachten**

- ✓ Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de **SYNDICUS** op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.
- ✓ Bij persoonlijke ingreep, slechts mogelijk wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden
- ✓ Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.
- ✓ De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds vooraf hun eigenaar op de hoogte te stellen
- ✓ De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekening(en) zelf moeten betalen.

### **Artikel 27 – Verzekering**

De bewoners/gebruikers in aanvulling van de blokpolis dienen zelf in te staan voor de verzekering van de eigenaars hun aansprakelijkheid en inboedel, o.a. computers, telefooncentrale, meubilair ..., en dit tegen risico's als brand-, ontploffings-, water, bliksem-, hagel-, stormschade, ..., evenals verdere uitrusting of meerwaarde van het gehuurde zoals binnenwanden, binnendeuren, ..., voor zover door de bewoner/gebruiker geïnstalleerd of aangebracht en welke alsdan als 'onroerende verfraaiingen' dienen aanzien. Deze polissen dienen een afstand van verhaal tegenover de Verenigingen van Mede-Eigenaars te voorzien.

### **Artikel 28 – Energie**

Het energieverbruik van de gemeenschappelijke delen wordt opgenomen in de gemeenschappelijke lasten en als dusdanig door de bewoners/gebruikers betaald via de provisies en de jaarlijkse afrekening.

Elke bewoner/gebruiker zal zijn individuele energiekosten rechtstreeks betalen, inclusief de huur en belastingen.

### **Artikel 29 – Zonnetenten**

Er mogen zonnetenten geplaatst worden op voorwaarde dat:

1. De opbouw, de leidingen en de schermen in de RAL kleur zijn van de ramen.
2. De geplaatste zonnetent identiek is als diegene die reeds geplaatst werden.

### **Artikel 30 – Schadevergoedingen bij overtreding**

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van interne orde, vastgesteld door 2 bewoners (afzonderlijk), heeft de algemene vergadering besloten, ten laste van de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, te eisen. De sancties zijn als volgt:

1. voor kleine overtreding (vb wild plassen of roken in gemeenschappelijke delen of rommel achterlaten in gemeenschappelijke delen,...): 50,00€
2. voor grote overtredingen (vb schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen): de kost om de schade te herstellen + 250,00€

en dit zonder afbreuk te doen aan artikel 9 – “gebruik van de garage” hierboven.

- Voorafgaand schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding / inbreuk.

- Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus.

- Indien de vereniging (als zijnde een rechtspersoon) niet als zodanig als schadelijder kan worden beschouwd, en zij dus ook geen belang heeft, dienen de mede-eigenaars en/of bewoners die persoonlijk schade lijden of overlast ondervinden zelf voor de nodige vaststellingen te zorgen en deze problemen zelf aan te kaarten bij de bevoegde instanties doch kunnen zij zich desgevallend beroepen op de hierboven bepaalde clausule(s) teneinde een schadevergoeding te bekommen die alsdan ten voordele van de individuele schadelijder zal zijn.

### **Artikel 31 – digitaal archief - consulteerbaar via internet.**

Mede om te voldoen aan artikel 577-8, § 4, ten 11<sup>de</sup> B.W., vindt u de documenten – diegene waarover wij beschikken - voor u te allen tijde consulteerbaar op het elektronisch portaal van E-Beheer.

De syndicus kan enkel aansprakelijk gesteld worden voor het archiveren van dié documenten die betrekking hebben op zijn beheerperiode, en deze die hij tegen kwijting overnam van zijn voorganger(s).

## DEEL 2 – WETTELIJKE BEPALINGEN

### A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

#### WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele 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.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 15/05 en 31/05 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens 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 ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

#### BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending

gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

#### **VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

#### **AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook 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.

#### **VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

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.

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.

### **STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw 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.

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.

### **BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de 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 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, 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 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, bedoelde daden;

e) mits 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 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 gemene 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 577-3, vierde lid;

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

h) over de afbraak of de volledige 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 afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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.

#### **NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 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.

#### **MEDEDINGING**

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup> BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 2400 -

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

#### **BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Een mede-eigenaar 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.

B. Regels m.b.t. de syndicus

#### **DE SYNDICUS**

## **Benoeming van de syndicus en publicatie**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt. De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving. Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.



## **Takenpakket van de syndicus**

De syndicus heeft 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; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

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

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

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

11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 0

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 echtgeno(o)t(e) 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 in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij 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 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten 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.

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.

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.

## **Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus**

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

## **Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht**

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij 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 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.

### C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen

#### **ART 12. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris: Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak tijdens de kantooruren, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

2/ Het betreft een niet-bezoldigde functie

3/ De commissaris van de rekeningen is een mede-eigenaar

4/ Is cumul mogelijk of niet met deze van lid van de raad van mede-eigendom ? JA

5/ Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren? Via webportaal

6/ Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen? Via geschreven verslag dat bij de uitnodiging van de algemene vergadering gevoegd wordt.

### D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom

### **ART 13. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1/ De raad van mede-eigendom telt min. 2 leden.

2/ Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- *Voorwaarden kandidaatstelling: via syndicus of op algemene vergadering zelf*
- *De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.*

3/ Het betreft een niet-bezoldigd mandaat.

4/ Periodiciteit en modaliteiten (wijze van bijeenroeping/ opmaak notulen/...): naargelang de behoefte in het gebouw.

5/ Taken en verslaggeving:

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

### **ART 14. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS**

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak tijdens kantooruren te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

## DEEL 3 – PRIVACYBELEID VME

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens). De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2. De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3. De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.). Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4. De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5. De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6. De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [syndicus@e-beheer.be](mailto:syndicus@e-beheer.be) Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit ([www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)) worden gecontacteerd.

### 1.

#### 1.1 Statuten

- Basisakte en de gebeurlijke opeenvolgende wijzigingen
- Reglement van Mede-eigendom en de gebeurlijke opeenvolgende wijzigingen
- Reglement van Orde en de gebeurlijke opeenvolgende wijzigingen

#### 1.2 Algemene vergaderingen

- Uitnodigingsbrief met de te behandelen agenda
- De notulen van de beslissingen van de algemene vergadering
- Verslag van de algemene vergadering
- De aanwezigheidslijst
- De bijlagen bij het verslag
- De volmachten dit alles telkens per algemene vergadering

#### 1.3 Syndicus

- Syndicusovereenkomst met bijhorend lastenboek
- Polis beroepsaansprakelijkheid en attest borgstelling

#### 1.4 Contract 'Syndic Communicator'

#### 1.5 Verhuring / Verkoop gemeenschappelijke bouwdelen

- Bodemattest
- Gegevens voor **Energie Prestatie Certificaat**
- Bijzondere clausules voor Verhuringscontract & Verkoopovereenkomst

#### 1.6 Eigenaarbestand met wettelijke gegevens.

- Schematische weergave van het gebouw.
- Adresbestand mede-eigenaars

#### 1.7 Verzekeringopolissen gebouw

- Globale brandpolis en Burgerlijke Aansprakelijkheid
- Aansprakelijkheidsverzekering Vereniging Mede-eigenaars
- Rechtsbijstand

#### 1.8 Basisfiches van het gebouw

- Juridische samenvatting
- Bouwkundige samenvatting
- Administratieve samenvatting
- Financiële samenvatting
- Bouwtechnische samenvatting
- Samenvatting onderhoud-, depanneer-, & toeleveringsbedrijven
- Samenvatting controle-instellingen
- Samenvatting eventuele gebruiksmodaliteiten.

## **2. Inzake financieel- / boekhoudkundig beheer**

### **2.1 Afrekening(en)**

- Kostenopgave & Verdelingstabel
- Individueel rekeninguittreksel
- Balans dit alles telkens per chronologisch genummerde afrekening

### **2.2 Begroting(en)**

- Uitbating- & verbruikskosten
- Investeringskosten
- Te betalen voorschotten
- Te betalen 'bijzondere' provisie(s)

### **2.3 Incasso**

- t.o.v. mede-eigenaars
- t.o.v. derden

### **2.4 Lopende leningen t.l.v. de vereniging van mede-eigenaars**

### **2.5 Lopende offertes**

### **2.6 Bankrelatie(s) & Contract**

- Rekening courant 'Werkkapitaal'
- Spaarrekening 'Reservekapitaal'
- Spaarrekening 'Bouwfonds'

## **3. Inzake technisch-/bouwtechnisch beheer**

### **3.1 Het gebouw**

- De bouwvergunning
- Het verslag en/of de voorwaarden opgelegd door de brandweer
- De bouwplannen
- Het lastenboek
- De verschillende keuringsverslagen bij ingebruikstelling
- De onderzoekverslagen van de gemeenschappelijke installaties;
- De eventuele waarborgen;
- De lijst van de onderaannemers per vakgebied

### **3.2 Oplevering(en)**

- Verslag voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen
- Verslag definitieve oplevering gemeenschappelijke delen
- Chronologische stukken opleveringsdossier

### **3.3 Levering & onderhoudscontracten**

- Levering stookolie
- Watervoorziening en leveringsvoorwaarden
- Onderhoud centrale verwarming
- Onderhoud waterontharder
- Onderhoud lift(en)



- Huur & opname verdampingsmeters CV
- Huur & opname warm & koud watermeters
- Onderhoud automatische garagepoort(en)
- Ruimen putten en reinigen rioleringen
- Aansluiting TV distributie
- Aansluiting telefoon
- Onderhoud groenzones

#### 3.4 Schoonmaak gemeenschappelijke delen / Personeel

- Eigen poetsvrouw
- Arbeidscontract
- Arbeidsreglement
- Personeelsregister
- Interbedrijfsgeneeskundige dienst
- Verlofkas
- Kinderbijslagfonds
- (Eventuele) Collectieve arbeidsovereenkomst (afwijking 13 uur per week)