

Vereniging van de mede-eigenaars
“HESBANIA”
met zetel te 3870 HEERS, Nieuwe Steenweg 2 bus 7

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden.

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

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer - Woonstkeuze

Deze vereniging heet "VME HESBANIA".

Ze heeft haar zetel op het adres van de syndicus, Nieuwe Steenweg 2 bus 7.

Ondernemingsnummer : 0465 090 650

Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op het kantoor van de syndicus.

Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

- a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving;
- b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

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

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

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

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponeerd,

bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Artikel 5. - Voorwerp

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

Artikel 6. – Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

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

Artikel 7. - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te handelen in rechte, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 8. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

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

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

Artikel 9. - Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een persoon op voorwaarde dat syndicus per aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering wordt ingelicht. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering leiden noch monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behalve wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt de houder aanduidt van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de belanghebbenden de persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Laatstgenoemde wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

Artikel 10. - Volmachten

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, waarbij niemand een mede-eigenaar mag vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld, bij gebrek waaraan de lastgeving als onbestaande zal worden beschouwd. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag echter meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachten niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus mag niet tussenkomen als lasthebber van een mede-eigenaar op de algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht om, als hij mede-eigenaar is, in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering.

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

Elke mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor 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.

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

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

Artikel 12. - Oproepingen

a) Principes

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus die de bijeenroepingen moet versturen binnen de dertig dagen na ontvangst ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dat verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mogen de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus te benoemen.

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke 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 delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormeld mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

d) Termijnen en manieren van verzending

Behoudens dringende gevallen, worden de bijeenroepingen verstuurd minstens vijftien kalenderdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet getekend is, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

e) Adres van bijeenroeping

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

f) Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, maar zal hij slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 577-6, §7, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek.

g) Raadpleging

De bijeenroeping duidt de modaliteiten aan voor het raadplegen van de documenten die betrekking hebben op de geagendeerde punten.

h) Kosten

De administratieve kosten in verband met de bijeenroeping voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 13. - Agenda

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom agenderen, die hij heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode bepaald in het reglement van interne orde, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van mede-eigendom of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 577-8, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

Artikel 15. - Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst

De algemene vergadering duidt jaarlijks, met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens twee bijzitters aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

Indien hij wordt aangeduid door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 577-6, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en in geval van staking van stemmen aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

Artikel 16. -Beraadslagingen

a) Stemrecht

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

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 577-6, §7, van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.

Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de vereniging van mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of

via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

b) Aanwezigheidsquorum – Tweede algemene vergadering

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Toch beraadslagt de algemene vergadering eveneens geldig wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums is bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden samengeroepen binnen een termijn van minstens veertien dagen en mag zij beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

c) Meerderheidsregels

1° Volstreekte meerderheid

De beslissingen worden genomen met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist door de wet.

2° Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een *meerderheid van twee derde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke 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 volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;
 - c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging is verplicht, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4°, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
 - d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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 onder de mede-eigenaars.

2. met een *meerderheid van vier vijfde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw 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 die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief 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, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;

g) over de verdeling van een kavel of de gehele 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, desgevallend tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3 van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.

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

- over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;

- over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 577-4, § 1, lid 2.

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 de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen, waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

d) Praktische overwegingen

Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.

Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

e) Schriftelijke stemming

De leden van de vereniging van de mede-eigenaars mogen bij eenparigheid en schriftelijk alle beslissingen nemen die behoren tot de bevoegdheden van de algemene vergadering, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt er de notulen van op.

f) Notulen - Raadpleging

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek in het register voorzien in artikel 577-10, §3, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 577-6, § 1, lid 2, beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen het register van de notulen te raadplegen en een kopie ervan te nemen zonder het te verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II – BIJZONDERE VERGADERING

Artikel 17.- Statuut en organisatie

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.

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal dat moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt.

Die vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de tweede helft van de maand april na bijeenroeping door de syndicus.

De regels in verband met de overdracht van een kavel zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn voormelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op die bijzondere vergadering, waaronder de manier van bijeenroeping, de meerderheden, de tegenstelbaarheid van de beslissingen enz.

Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op deze bijzondere vergadering werden uitgebracht voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars die voor deze werken geen stemrecht hebben de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

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

Artikel 18. – Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.

Indien hij werd aangeduid in het reglement van interne orde, verstrijkt zijn mandaat van rechtswege op de eerstvolgende 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, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat.

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.

Artikel 19. - Herroeping – Delegatie – Voorlopig syndicus

De algemene vergadering mag de syndicus te allen tijde herroepen. Alleen de rechter kan evenwel een bij vonnis aangestelde syndicus herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleden. Ze mag eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

Artikel 20. - Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte houdende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke en op ieder tijdstip zichtbare manier, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd.

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 gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 21. - Verantwoordelijkheid - Overdracht

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 22. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer als 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 met artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, 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 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden evenals de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig 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 en het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;
- 10° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van interne orde is vastgesteld;
- 11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld 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 vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelde, 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 toezichhoudende 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 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 het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan 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, 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 rekeningstelsel. 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 minstens 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 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, 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;
- 17° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie

werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt en ontslaat ze en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering – schoonmaak van de gangen en andere gemene delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft. Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 23. - Vergoeding

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaalt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 24. - Ontslag – Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

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

HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Hij heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is,

moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

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

Artikel 25. - Definitie

Er kan bovendien met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een reglement van interne orde worden bepaald dat geldig is tussen de partijen en hun rechthebbenden, op welke grond ook, met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap. Dat reglement is vatbaar voor aanpassingen onder de erin vermelde voorwaarden.

Artikel 26. - Wijzigingen

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

Artikel 27. – Regeling van alle geschillen

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomsst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 28. - Rust

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweegbrengen, zullen ontstoord moeten worden. Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;

- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels, en indoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privaatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Bewoners hebben de toelating, om in een serene sfeer, andere (boven-)medebewoners in een bepaalde blok aan te sturen om de stilte te respecteren: vb. 's nachts de deuren niet laten dichtvallen, niet luidruchtig praten of feesten, niet te schuiven met stoelen en/of 's nachts met hoge hakken te lopen.

Lawaaiige werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zon- en feestdagen. De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Artikel 29. - Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden op de terrassen aan de straatkant:

- om vuilzakken in het zicht te zetten die het mooi uitzicht van het gebouw kunnen schaden.
- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;
- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;
- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

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

Er mogen zich geen losse vuilzakken bevinden op de gemeenschappelijke doorgangen of stoepen op het gelijkvloers. Eigenaars moeten steeds hun huurder in de mogelijkheid stellen om een kelder, een berging of een buiten-vuilnisbak te gebruiken voor het tijdelijk opbergen van hun afval. Vuilnisbakken die aan de achterkant geplaatst worden (uitsluitend voor de bewoners van het gelijkvloers) moeten uniform zijn en goedgekeurd door de Raad van Mede-eigendom.

In ieder geval mogen er geen constructies, veranda's, pergola's e.d. op de terrassen geconstrueerd worden zonder de toelating van de Raad van Mede-eigendom en/of het gemeentebestuur.

Dit om een niet-uniformiteit in kleuren en materialen te voorkomen, en om te beletten dat het uitzicht van het gebouw hierdoor wordt geschaad.

Een weigering door de Raad van Mede-eigendom is onaanvechtbaar.

Artikel 30. – Adviezen en geboden

a) Sanitair

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

b) Richtlijnen bij brand

In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de liften maar alleen, indien nodig, van de trappen. Wanneer een trappenhuis vol rook is, moet de toegangsdeur zorgvuldig worden gesloten en moet een ander trappenhuis worden gebruikt.

Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privaatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

c) Vuilnis

Huishoudelijk afval dat op de bestemde plaatsen wordt gedeponerd, moet zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken (momenteel van Limburg-Net).

Iedere bewoner ontvangt jaarlijks zijn deel van zakken van Limburg-Net samen met de kalender van de ophalingen. Hij dient ze zelf af te halen alsook de sticker voor de groene bak.

In de liften zullen de tijdstippen van de ophaling van huisvuil en papier herhaald worden, verwijzend naar de kalender van Limburg-Net. Iedere bewoner is gehouden uit zijn huisvuil of papier uitsluitend op de aangeduide plaats buiten te zetten maximaal 24h vóór de ophaling.

Overtreders worden gesanctioneerd voor een door de RVM te bepalen bedrag

Afval dat wordt veroorzaakt door werken mag niet worden gedeponerd in vuilniszakken en dient naar het containerpark te worden gebracht..

Er mogen zich geen losse vuilzakken bevinden op de gemeenschappelijke doorgangen of stoepen op het gelijkvloers. Eigenaars moeten steeds hun huurder in de mogelijkheid stellen om een kelder, een berging of een buiten-vuilnisbak te gebruiken voor het tijdelijk opbergen van hun afval.

Vuilnisbakken die aan de achterkant geplaatst worden (uitsluitend voor de bewoners van het gelijkvloers) moeten uniform zijn en goedgekeurd door de Raad van Mede-eigendom.

In ieder geval mogen er geen vaste of tijdelijke constructies, tenten, veranda's, pergola's e.d. op de terrassen of parkings geconstrueerd worden zonder de toelating van de Raad van Mede-eigendom en/of het gemeentebestuur. Dit om een niet-uniformiteit in kleuren en materialen te voorkomen, en om te beletten dat het uitzicht van het gebouw hierdoor wordt geschaad.

Een weigering door de Raad van Mede-eigendom is onaanvechtbaar.

d) Sluiting van de deuren van het gebouw

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

e) Gebruik van de gemene delen

De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. Het is verboden vuilnis, kinderkoetsen, fietsen... in de gemeenschappelijke delen (gang, traphal, liften, gemeenschappelijke terrassen...) te plaatsen

In de gemene delen mag er niet gerookt worden. Tevens dient al het nodige worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Er mag ook geen huishoudelijk werk of reparaties van fietsen of iets dergelijks worden verricht.

De gemeenschappelijke toegangsdeuren moeten steeds dicht gedaan worden en mogen zeker niet geblokkeerd worden.

Het is verboden te urineren in de gemeenschappelijke delen.

Storend geluid moet vermeden worden; de gemeenschappelijke delen zijn geen speelplaats of verzamelplaats.

Liften mogen enkel gebruikt worden waarvoor deze bestemd is (voorschriften van de lift).
Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.
De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar.
De syndicus is ten behoeve van de veiligheid in de gemeenschappelijke delen gemachtigd om reglementen uit te vaardigen betreffende het gebruik, afsluiten en onderhoud ervan. Hij mag hiervoor alle middelen gebruiken zoals camera's, foto's en internet.

f) Huisdieren

Kleine huisdieren en met name honden, katten en niet-rondvliegende vogels worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Indien één van de dieren oorzaak zou zijn van verstoring door lawaai, geur of andere ongemakken, kan de Algemene Vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen bevelen het gedogen voor het dier in te trekken omwille van de verstoring en bevelen het dier te laten weghalen door de vereniging voor dierenbescherming.
Huurders moeten ten allen tijde en op eenvoudig verzoek een schriftelijke toestemming van hun verhuurder kunnen voorleggen vooraleer ze een huisdier mogen houden.

g) Trappen- en inkomhal

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.
Enkel door de syndicus goedgekeurde naamplaatjes mogen aangebracht worden. Het is verboden berichten of affiches voor eender welke campagne in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden.
Voorziening voor de brandveiligheid dienen gerespecteerd te worden. Defecte brandmelders, lampen of schakelaars moeten aan de syndicus gemeld worden.

h) 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.
De Raad van Mede-eigendom kan te allen tijde een waarborg voor eventuele beschadigingen vragen aan de verhuizer. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken. Deze laatste heeft alleen het mandaat om de deurbel en de naam op de brievenbus aan te passen.

i) Uitzicht van het gebouw

Niemand mag het uitzicht van zijn appartement wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering en/of stedenbouw.
Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen of (verkiezing-)affiches hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden zoals bijvoorbeeld schotelantennes.
Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.
Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

j) Verhuring

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte en het reglement van inwendige orde.

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 zullen dit steeds burgerlijk en deftig bewonen en er gebruik van maken volgens het juridisch gezegde "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 door 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.

Art. 31 : Openbaar domein

De residentie grenst aan het openbaar domein van de gemeente. Hiermee zijn duidelijke afspraken gemaakt omtrent het onderhoud van het grasperk en van de parkingtoegangswegen.

- Hondenwandelaars moeten ervoor zorgen dat er geen hondenpoep op het gras achtergelaten wordt. Het is verboden dat de honden op (hoeken van) de sierbeplanting urineren.
- Er mogen geen voertuigen of andere voorwerpen op het grasperk geplaatst worden zonder de goedkeuring van de gemeente. De syndicus kan hier politieel optreden.
- De parkings zijn uitsluitend voorzien voor het parkeren van voertuigen van bewoners van de residentie ofwel van bezoekers en klanten van de plaatselijke handel of diensten.
- Alleen gemotoriseerde voertuigen zijn toegelaten op de parking, voorzien van een geldig nummerplaat en bij stationering voor een beperkte duur van maximaal 1 week permanente parking.
- Er mogen slechts beperkte herstellingen van voertuigen op de parking uitgevoerd worden. Men denkt bijvoorbeeld aan een band of een lamp vervangen, startproblemen oplossen ... enz.

In geen geval mag er een garage-hersteldienst opgezet worden.

- Niet gemotoriseerde voertuigen zijn verboden.
- In ieder geval mogen er geen vaste of tijdelijke constructies, tenten, veranda's, pergola's e.d. op de terrassen of parkings geconstrueerd worden zonder de toelating van de Raad van Mede-eigendom en/of het gemeentebestuur. Dit om een niet-uniformiteit in kleuren en materialen te voorkomen, en om te beletten dat het uitzicht van het gebouw hierdoor wordt geschaad.

Een weigering door de Raad van Mede-eigendom is onaanvechtbaar.

Art. 32 : Galerijen

Galerijen, stoepen en doorgangen zijn gemeenschappelijk. Niemand mag er iets plaatsen of opstellen zonder toestemming van de Raad van Mede-Eigendom.

Zij dienen netjes gehouden te worden. Er mogen geen keukenresten of huishoudelijke afval in de voorzien vuilbakken gedumpt worden.

Art. 32bis : Platformen

De platformen aan de achterkant van het gebouw, aansluitend aan de galerijen behoren tot de gemeenschappelijke delen van de residentie. Het is echter de handelszaken, grenzend aan de galerijen, toegestaan om in beperkte mate hun producten hierop te etaleren of hun activiteiten uit te breiden.

De nadruk moet liggen op het feit dat dit een meerwaarde moet leveren aan het uitzicht van het gebouw of dat dit bijdraagt tot een goede sfeer binnen de site.

In ieder geval moet de normale doorgang van personen gegarandeerd blijven (*vanuit de vier richtingen minstens 1.50 meter doorgang*), en mogen er geen vaste of tijdelijke constructies geconstrueerd worden.

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

Art. 33 : Ondergrondse parkeergarage

De ondergrondse parkeergarage is uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van de residentie die gebruik maken van hun parkeerplaats, garage, kelder of fietsenstalling. Verhuur of verkoop van garages of staanplaatsen aan vreemden is in principe verboden.

Het is een gemeenschappelijk deel en valt als dusdanig onder de strikte voorwaarden voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen (zie hoger).

De ingestelde duur van de verlichtingen (sensoren) mag niet gewijzigd worden.

Er dient een snelheidsbeperking van 10 km/h. door de bestuurders van voertuigen gerespecteerd te worden.

Kleine recreatie en babbelmomenten zijn uiteraard toegestaan.

De garages of de kelders mogen niet dienstdoen als opslagplaatsen voor gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen. Auto's op LNG- gas zijn in de ondergrondse parkeergarage niet toegankelijk.

De wasplaats voor auto's is voorbehouden voor de bewoners. Het blijft een eigendom van de bouwpromotor en derhalve kan er ter zake een apart reglement van opgesteld worden. Het gebruik van de wasplaats kan al dan niet betalend worden, gezien deze gelegen is in een andere residentie (waterverbruik + elektriciteit)

Art. 34 : Handel :

Er mag in het gebouw geen handel of beroepsactiviteiten worden uitgevoerd, behoudens op het gelijkvloers.

Art. 35 : Verzekeringen :

Er is voor de residentie een blokpolis afgesloten.

Dit verzekeringscontract dekt de schade aan het gebouw door:

- Brand en aanverwante gevaren als blikseminslag, ontploffing, ...
- Storm, hagel, sneeuw- of ijsdruk
- Waterschade
- Rechtsbijstand

Er is geen afstand van verhaal jegens de bewoners/huurders opgenomen.

Omdat er geen dekking glasbraak is voorzien in de blokpolis, is het aan te raden dat iedere bewoner ook deze soort bouwschade laat opnemen in zijn brandpolis 'inhoud'.

Iedere bewoner kan zich vrijwillig verzekeren tegen inbraak.

De verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (familiale) is aangeraden.

Art. 36 : Veiligheid

De syndicus is ten behoeve van de veiligheid in de gemeenschappelijke delen gemachtigd om reglementen uit te vaardigen betreffende het gebruik, afsluiten en onderhoud van ondergrondse parkeergarage, de galerijen, liften enzovoort. Hij mag hiervoor alle middelen gebruiken zoals camera's, foto's en internet.

HOOFDSTUK VI.- PRIVACYBELEID VME

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 VME 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.

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

De Persoonsgegevens worden door de VME 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 het reglement van interne orde als bijlage is gevoegd).

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de VME. 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

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.

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.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de VME in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de VME verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de VME 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 VME.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de VME, kan contact met de VME worden opgenomen op het volgende e-mailadres:

Bij klachten over het privacy beleid van de VME, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

Na becommentarieerde en volledige voorlezing voor wat de delen van deze akte betreft, die in de wet zijn bedoeld, en na gedeeltelijke voorlezing van de andere bepalingen, heeft iedere comparant getekend met ons, de syndicus en de Raad van mede-eigendom.

Heers, 26/04/2022