

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
van Residentie "Polderstraat 60-62"
met zetel te 1840 Londerzeel, Polderstraat 60-62
KBO & RPR 0833.438.054

RPR Ondernemingsrechtbank Vlaams-Brabant, afdeling Halle-Vilvoorde

HISTORIEK

Dit reglement:

- werd opgesteld door de syndicus om te voldoen aan de gewijzigde wettelijke regels zoals voorzien in de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing (B.S. 2 juli 2018) en, in het bijzonder, om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.85, §3 van het Burgerlijk Wetboek;
- is tegenstelbaar aan en kan worden tegengesteld door eenieder overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.93, §5 van het Burgerlijk Wetboek;
- werd aangenomen, goedgekeurd *resp.* bekrachtigd bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van **14 maart 2024**.

REGLEMENT

TITEL I. WETTELIJKE BEPALINGEN

Afdeling 1 - De algemene vergadering

Artikel 1 - Omschrijving.

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 2 - Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op

1° de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

2° het optreden in rechte, als eiser of als verweerder, behoudens deze beslissingen die de syndicus krachtens de wettelijke bepalingen zelfstandig kan nemen;

3° de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

4° de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

5° de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan;

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 3 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

Jaarlijks zal een algemene vergadering, ook jaarvergadering genoemd, gehouden worden telkenjare tijdens de **eerste helft van de maand maart**. De vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

Een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voorgaande, houdt de syndicus tevens 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 een 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.

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.

Artikel 4 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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 reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meerdere mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten zullen door de syndicus in aanmerking worden genomen overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid. 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 vergadering geplaatst.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels 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. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen, wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Artikel 5 - Kennisgeving algemene vergaderingen.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De kennisgeving is evenwel geldig wanneer die werd verstuurd naar de persoon genoemd, en het adres medegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus. Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de syndicus van de volledige naam en het volledig adres van de bewoner van het appartement, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen zoals voormeld.

De kennisgeving wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 6 - Samenstelling algemene vergadering.

A. Beginsel

Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

B. Verdeeld eigendomsrecht

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

C. Bureau van de vergadering

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen. Kunnen niet tot voorzitter worden benoemd: de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars.

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 grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

D. Bijstand

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Artikel 7 - Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan 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 minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen. Deze nieuwe vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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.

Artikel 8 - Aanwezigheidslijst.

Bij de aanvang van de vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan

deelnemen, rekening houdend met de hierna vermelde stemkrachtbeperking, of over welke punten hij niet aan de stemming kan deelnemen.

Artikel 9 - Stemrecht op de algemene vergadering.

A. Beginsel

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.

B. Lastgeving

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

C. Stemkrachtbeperking

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.

D. Tegenstrijdige belangen

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.

E. Anonieme stemming

Een anonieme stemming kan enkel gevraagd worden door een mede-eigenaar indien er een beslissing genomen dient te worden die betrekking heeft op de benoeming, het ontslag, het in dienst nemen en/of het beroep doen op bepaalde (rechts)personen.

De mede-eigenaar die een anonieme stemming wenst, dient de syndicus daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte te brengen, ten laatste vijf werkdagen voor de vergadering.

Artikel 10 - Meerderheidsvereisten.

A. Principe: volstrekke meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekke 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.

B. Twee/derde meerderheid

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee derden van de stemmen:

1° over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §2 van het Burgerlijk Wetboek;

2° 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 volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de toepassing van artikel 3.89, § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek;

3° over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

- bij beslissing van de Algemene Vergadering dd. 6 maart 2019 werd dit bedrag vastgesteld op 1.000,00 EUR;

4° 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;

5° om aanvullende opdrachten of bevoegdheden te delegeren aan de raad van mede-eigendom op voorwaarde dat 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;

6° de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

C. Vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

1° over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

2° over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

3° over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

4° over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

5° 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;

6° over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

7° over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

8° 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);

9° over afwijkingen op de wettelijke verplichting ex artikel 3.86, §3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek om uiterlijk na verloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aan te leggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;

D. Eenparigheid

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

1° over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, §1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

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 de oprichting van deelvereniging 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;

2° over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen andere dan redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn (in welke gevallen een vier vijfde meerderheid volstaat);

3° over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars;

4° over de toepassing van de procedure van schriftelijke besluitvorming, zoals hieronder beschreven.

E. Berekening

Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 11 - Notulen van de algemene vergaderingen.

A. Opmaak

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.

B. Kennisgeving

B.1. Aan mede-eigenaars

Aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die stemrecht heeft in de algemene vergadering, ongeacht of deze op de vergadering aanwezig was of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na de vergadering.

Indien hij de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

B.2. Aan derden

B.2.1. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet op eigen kosten de koper of bewoner het bestaan melden van het reglement van interne orde en van het register met alle beslissingen van de algemene vergadering en waar hij dit register kan inzien.

De verlener van het recht is als enige 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 deze kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

B.2.2. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis gebracht van de bewoner door een aangetekende zending binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van de eigenaar dan wel door degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

C. Raadpleging

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

D. Tegenwerpelijkheid

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan ieder mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

E. Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn/haar verzoek, overeenkomstig artikel 3.96 van het Burgerlijk Wetboek een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar een taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12 - Schriftelijke besluitvorming.

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

Artikel 13 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering wordt, al naargelang het geval, uitgeoefend op de wijze zoals bepaald door de artikelen 3.92 en 3.93, §5, derde en vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

Afdeling 2 - De syndicus

Artikel 14 - Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt waargenomen door een syndicus.

Aan de syndicus wordt, als orgaan van de vereniging, alle bevoegdheden verleend die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht zoals in de wet, de statuten en het reglement van interne orde omschreven.

De syndicus, die handelt binnen de perken van zijn opdracht, verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 15 - Mandaat.

A. Benoeming – schriftelijke overeenkomst

Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen, is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, dienen opgenomen te worden in een schriftelijke overeenkomst. Die schriftelijke overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Deze overeenkomst wordt ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering die de syndicus heeft aangesteld en de syndicus.

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.

Tot syndicus van de vereniging van mede-eigenaars is benoemd: **PORTAS BV**, KBO: 0521.885.338, met maatschappelijke zetel te 2830 Willebroek, Nieuwstraat 8. De syndicus is alle werkdagen bereikbaar tussen 08u30u-12u00 en 13u00-17u00 (info@portassyndicus.be). De syndicus werd benoemd tijdens de algemene vergadering van 1 maart 2018.

B. Voortijdige beëindiging

De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in de regel kosteloos en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in de schriftelijke overeenkomst. De algemene vergadering zal onmiddellijk in de vervanging van de syndicus moeten voorzien.

De gerechtelijk aangestelde syndicus kan enkel worden ontslagen bij vonnis gewezen door de bevoegde rechter.

C. Voorlopig syndicus

Bij verhindering of het in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwezen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

De algemene vergadering kan, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

D. Onverenigbaarheden

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 16 - Bekendmaking

A. Aanplakking van een uittreksel uit de aanstellings- of benoemingsakte

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de 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.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, 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.

B. Publicatie in de Kruispuntbank voor Ondernemingen

Conform artikel 3.89, §3 van het Burgerlijk Wetboek moet de aanstelling of benoeming van de syndicus tevens worden bekendgemaakt in de Kruispuntbank voor Ondernemingen. Daartoe moeten de vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus 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 te 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 te worden betaald die ten laste valt van de vereniging van mede-eigenaars. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 17 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren, met inbegrip van het afsluiten van contracten namens de vereniging van mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van interne orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, §3 van het Burgerlijk Wetboek; dit vermogen dient, voor zover als mogelijk, 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;

5° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

6° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen vanaf het verzoek van de notaris;

7° 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;

8° 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;

9° 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;

10° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;

11° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

12° ten behoeve van de in artikel 3.88, §1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

13° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

14° 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;

15° 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 aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.94, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

17° 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;

18° de vereniging van mede-eigenaars te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

19° het reglement van interne orde op te stellen overeenkomstig het bepaalde in de wet van 18 juni 2018 en dit, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neer te leggen; de syndicus dient het reglement van interne orde bij te werken telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit; de syndicus zal tevens, indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, het reglement van interne orde bijwerken, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft; in voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 18 - Aansprakelijkheid.

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 welbepaalde doeleinden.

Afdeling 3 – Raad van mede-eigendom

Artikel 19 - Raad van mede-eigendom.

A. Algemene beginselen

In elk gebouw of groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd het toezicht dat krachtens artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgeoefend door de commissaris inzake de rekeningen.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hiervoor omschreven.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom is onbezoldigd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald door de algemene vergadering, en loopt tot de volgende gewone algemene vergadering. Het mandaat is hernieuwbaar.

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

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

Er werden in de residentie Polderstraat 60-62 te Londerzeel geen de raad van mede-eigendom in het leven geroepen.

Afdeling 4 – Commissaris van de rekeningen

Artikel 20 - Algemene opdracht.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de syndicus bijstaan bij en toezicht houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Artikel 21 - Benoeming - ontslag.

De eerste algemene vergadering benoemt de commissaris van de rekeningen met volstrekte meerderheid van stemmen.

De syndicus kan niet tot commissaris benoemd worden.

Het mandaat van de commissaris is voor één jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

Werd op de meest recente jaarvergadering benoemd tot commissaris van de rekeningen:

- **Mevrouw Ghislaine Vermeir en mevrouw Linda Van Der Straeten.**

Artikel 22 - Opdrachten van de commissaris.

Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, enz.) 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 binnen een redelijke termijn de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen, op voorwaarde dat deze inlichtingen relevant zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en daar het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstrekte meerderheid van stemmen.

Artikel 23 - Vertegenwoordiging.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

Artikel 24 - Vergoeding.

Het mandaat van commissaris is onbezoldigd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald door de algemene vergadering.

TITEL II. BEDINGEN EN SANCTIES BIJ WANBETALING VAN DE LASTEN

Artikel 25 - Wettelijke grootvaderclausule.

Krachtens artikel 179, vijfde lid van de wet van 18 juni 2018 behouden de reeds bestaande bedingen en sancties betreffende de betaling van de lasten hun uitwerking, niettegenstaande het bepaalde in het nieuwe artikel 3.85, §1, 2° van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 26 - Schadebeding voor niet (tijdige) betaling van de lasten.

Navolgende clausule vervangt artikel 21 opgenomen in het reglement van mede-eigendom.

Bij het niet (tijdig) betalen, binnen de 15 kalenderdagen na het versturen van een (extra) opvraging, van de periodieke provisie(s), de oproeping tot betaling van het aandeel in het reservekapitaal of van een (tussentijdse) afrekening, wordt door de syndicus per email of gewone post een betalingsherinnering verzonden.

Bij niet betaling binnen de 15 kalenderdagen na het versturen van de eerste herinnering, wordt een tweede herinnering verstuurd. De administratiekost hiervoor, naar rato van 10,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Bij gebreke aan vrijwillige betaling binnen de 15 kalenderdagen na het versturen van de tweede herinnering, zal een aangetekende aanmaning/ingebrekestelling verzonden worden. De administratiekost hiervoor, naar rato van 25,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Vanaf het verzenden van de aanmaning/ingebrekestelling lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar(s) verschuldigde sommen op basis van een rentevoet van 5% per jaar.

Wordt na het verstrijken van een termijn van 15 kalenderdagen na het versturen van de aangetekende aanmaning/ingebrekestelling, nog niet spontaan betaald, dan is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem/hen verschuldigde bedragen, verhoogd met de gerechtelijke interesten, kosten, en met het bedrag van de hierna vermelde schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, voor de bevoegde rechtbank te doen dagvaarden.

De syndicus behoeft hiervoor geen voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Alle kosten (o.m. gedingkosten, kosten syndicus (met een minimum van 100€) alsook een schadevergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van 50€, die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, worden in de privatieve afrekening ten laste gelegd van de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

Alle kosten (o.m. erelonen, dagvaardingskosten, administratiekosten, opzoekingskosten gerechtsdeurwaarder, enzovoort) dienen te worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars, waarna ze, indien een positieve gerechtelijke uitspraak of een tussen partijen bekomen buitengerechtelijk akkoord voorligt, door de syndicus worden teruggevorderd van de eigenaar(s) die in gebreke is/zijn gebleven. Bij de terugvordering zal rekening worden gehouden met een eventueel in de gerechtelijke uitspraak aan de VME toegekende rechtsplegingsvergoeding en/of met de toepasselijkheid van de dwingende wet op de gedwongen mede-eigendom.

TITEL III. REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Afdeling 1 – Algemene leefbaarheidsregels

Artikel 27 - Algemene bepaling.

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds de privatieve kavels bewonen en het genot ervan uitoefenen als een goed huisvader. De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun

huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de statuten en dit reglement van interne orde. De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De eigenaars, bewoners en uitbaters dienen zich te onderwerpen aan en te gedragen naar alle politiereglementen.

Voor alles waarin niet voorzien is in dit reglement, dienen de eigenaars of bewoners zich te schikken naar de gebruiken die bestaan in een goed onderhouden en naar behoren bewoond gebouw.

Artikel 28 - Uitzicht van het gebouw.

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering, behoudens de uitzonderingen uitdrukkelijk in dit reglement voorzien.

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

Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat zijn ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ramen onmiddellijk worden vervangen.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren na beslissing van de algemene vergadering.

Het is niet toegelaten op de terrassen aan de voorzijde van het gebouw droogrekken te plaatsen, noch andere voorwerpen die het uitzicht van het gebouw kunnen beschadigen.

Tijdens de algemene vergadering van 22 juli 2020 van de Residentie Polderstraat 60-62 te Londerzeel werd het volgende beslist met betrekking tot de gespreide vervanging van het buitenschrijnwerk.

Volgend voorstel tot vervanging werd aan de algemene vergadering voorgelegd:

- mogelijkheid voor elke individuele eigenaar om op zijn/haar kosten het buitenschrijnwerk van zijn/haar appartement individueel te vervangen, volgens volgende modaliteiten:

- materiaal: aluminium;

- RAL-kleur: RAL 9006 Sm 029/90146 Aluminium (niet glanzend).

- profielreeks: B-70 Thermo;

- uitvoeringstermijn:

- * uiterlijk 31 december 2023 zal het buitenschrijnwerk kant gevel nr. 60 en gevel lateraal aan de Polderstraat worden vervangen (bij gebreke waaraan de V.M.E. zal kunnen overgaan tot vervanging van het buitenschrijnwerk conform voorgaande modaliteiten op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar)

- * uiterlijk 31 december 2025 zal het buitenschrijnwerk kant achtergevel nr. 60 en gevel kant garagepoort worden vervangen (bij gebreke waaraan de V.M.E. zal kunnen overgaan tot vervanging van het buitenschrijnwerk conform voorgaande modaliteiten op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar);

- het buitenschrijnwerk van een appartement dient in zijn geheel en niet fractioneel vervangen te worden;

- elke eigenaar die het buitenschrijnwerk van zijn appartement wenst te veranderen, dient voorafgaand aan de uitvoering van de werken een technisch dossier in te dienen bij de syndicus;

- het principieel engagement wordt aangegaan om geen renovatieprojecten meer uit te voeren de komende vijf jaren die een bijkomende financiële inspanning vragen van de mede-eigenaars, onverminderd de bijdrage in het reservefonds.

Artikel 29 - Publiciteit.

Bij wijze van algemene regel is het verboden om enige publiciteit of lichtreclame aan te brengen waar dan ook op het gebouw, de gevels, de ramen en de balkons inbegrepen. Op de bellen, brievenbussen en appartementsdeuren, evenals in de liftkooi, mogen enkel naamborden aangebracht worden waarvan het model goedgekeurd werd door de algemene vergadering of de syndicus.

Uitzondering wordt gemaakt voor het aanbrengen van de gebruikelijke aanplakbiljetten om bekend te maken dat een kavel te huur of te koop is. Deze aanplakbiljetten, waarvan de grootte de gebruikelijke oppervlakte niet mag overtreffen, mogen alleen aangebracht worden op de vensters van

de betrokken kavel. Bij openbare tekoopstelling van een kavel mogen de gebruikelijke affiches aangebracht worden aan de hoofdingang en in de toegangshal van het gebouw.

Artikel 30 - Netheid.

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 rijtuigen te wassen in de garageruimte of in/op andere gemene delen.

De bewoners zullen al het nodige doen om de gemene delen proper te houden. Wie deze bevuilt, zal deze onmiddellijk ook zelf weer schoon maken. Het is tevens verboden te roken in de gemene delen.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom- en trappenhallen proper en ordentelijk te houden. Om veiligheidsredenen dienen deze bovendien volledig vrijgehouden te worden. Zo mogen er o.m. geen kinderwagens en/of (brom)fietsen in de hal geplaatst te worden.

De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf zorg voor te dragen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het is verboden drukwerk op de grond te gooien.

Artikel 31 - Huisvuil en overig afval.

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer worden gesorteerd. Er mag geen huisvuil in de gemeenschappelijke gedeelten worden neergelegd, behoudens in het speciaal daartoe voorziene afvallokaal.

Voor ieder ander afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente, waarvan de openingsuren terug te vinden zijn op de website van de gemeente.

Artikel 32 - Geluidshinder.

Het is de bewoners van het gebouw, zowel overdag als 's nachts, verboden hinderlijke geluiden voort te brengen of te veroorzaken die het normaal toelaatbare te buiten gaan en de medebewoners storen. Zij zullen in ieder geval het plaatselijke politiereglement in acht nemen.

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorgdragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en dergelijke, het dichtslaan van deuren, het verplaatsen van meubels, enz. Men zal absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 33 - Verwarming en water.

A. Verwarming

De eigenaar en eventuele huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze wordt verwarmd, dit afgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

De verwarming gebeurt individueel.

B. Water

De watertoevoer is individueel.

Artikel 34 - Huisdieren.

Enkel kleine huisdieren zoals katten, honden, siervissen en vogels zijn in het gebouw toegelaten en dit op voorwaarde dat ze de andere bewoners niet hinderen (lawaai, geur of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars. De algemene vergadering kan tevens beslissen om het houden van een hinderlijk dier niet langer toe te laten.

Artikel 35 - Toegang tot de privatieve kavels.

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of deze al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke gedeelten te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen. Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve kavel verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschap of andere privatieve kavels of naburige eigendommen mogen worden uitgevoerd. Indien het nodig is, dient iedere mede-eigenaar of bewoner, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verlenen om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de

terrassen en/of balkons, zelf 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- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

Iedere mede-eigenaar of bewoner zal met de syndicus de praktische schikkingen treffen aan de hand waarvan deze laatste onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren. Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht om de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen. In een 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.

Artikel 36 - Dak.

De niet-privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

Artikel 37 - Binnenkoeren en tuinen.

De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin, zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

De bedoelde bewoners zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot de gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen hetzij aan de privatieve kavels, of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

Artikel 38 - Garages, parkings en autostaanplaatsen.

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren in de daarvoor voorziene garages. Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp worden belemmerd. Het zal onder meer verboden zijn om een voertuig op de gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren, zelfs voor de eigen garagepoort. De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van voorgaande beschikkingen wordt bij onderhavig reglement mandaat gegeven aan de syndicus. Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien een voertuig wordt gestationeerd in de privatieve garage van een eigenaar die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavig reglement, geldt een snelheidsbeperking van tien kilometer per uur.

Het is ten strengste verboden om in de garage of op de parkeerplaatsen brandstof of licht ontvlambare producten op te slaan (met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf), herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren aan een autovoertuig (behoudens ingeval van overmacht), gebruik te maken van een geluidstoestel of vrije uitlaatbuis, een motor nutteloos te laten draaien, of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen. Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Voertuigen op LPG zijn uitdrukkelijk verboden behalve indien de verzekeringsmaatschappij dit toestaat en mits de betrokken eigenaar de eventuele bijdragepremie betaalt.

Artikel 39 - Sanitaire leidingen en toevoerleidingen.

De sanitaire leidingen van wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren. De mede-eigenaars en bewoners zullen vermijden dat verstoppingen en beschadigingen zouden ontstaan door onder meer het doorspoelen van papier (enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de wc-leidingen worden verwerkt), het doorspoelen van hygiënische banden en luiers, het ingieten van kleverige en/of verharde producten (bv. lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet e.d.), het ingieten van bijtende producten e.d.

Elke gebruiker is ertoe gehouden om in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen e.d. Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te

geschieden conform de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan). Toevoerleidingen mogen nooit als aarding worden gebruikt.

De syndicus is gemachtigd om minstens éénmaal per jaar, of iedere keer dat dit noodzakelijk zou blijken, de septische put en/of de rioleringsbuizen te laten ruimen en/of reinigen.

Artikel 40 - Verhuizingen.

Grote, zware en/of logge voorwerpen worden uitsluitend verhuisd via een buitenlift. Bij het verplaatsen van voorwerpen en goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, trapzalen en andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Iedere schade die niet bestond voorafgaandelijk aan de verhuis, zal vermoed worden veroorzaakt te zijn door de verhuis.

Elke verhuis dient verplicht voorafgaandelijk gemeld te worden bij de syndicus en iedere nieuwe bewoner (eigenaar of verhuurder) dient zich onverwijld bij de syndicus bekend te maken. De algemene vergadering kan beslissen dat een forfaitaire verhuisvergoeding verschuldigd zal zijn voor iedere nieuwe bewoner die een kavel zal betrekken. Deze vergoeding is verschuldigd aan de vereniging van mede-eigenaars en zal verrekend worden via de eigenaar-verhuurder.

Artikel 41 - Veiligheid.

Iedere bewoner zal de inkomdeur steeds sluiten en zal erop toezien deze enkel te openen voor eigen bezoek (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). De toegangsdeur mag nooit volledig slotvast worden gemaakt om een vlotte evacuatie toe te laten bij brand. Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in het gevaar.

Het is verboden ontlambare, ontplofbare en 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.

Het is niet toegelaten in de gemeenschappelijke inkom- en trappenhallen te roken, alsook niet in de ondergrondse garageruimte.

In de evacuatieruimten in het algemeen en in de gemeenschappelijke inkom- en trappenhallen mogen geen voorwerpen worden geplaatst, zelfs niet tijdelijk, die een vlotte ontruiming van de bewoners bij brand zouden kunnen belemmeren.

Artikel 42 – Schouwen

De eigenaars zijn verplicht alle schouwen, schoorstenen en verluchtingspijpen te laten reinigen telkens als dit nodig zou blijken.

De algemene vergadering kan aan de syndicus opdracht geven om op kosten van de vereniging in te staan voor deze reiniging.

Artikel 43 - Huisbewaarder.

Indien de vereniging over een huisbewaarder beschikt, dan zullen de bewoners gehouden zijn gevolg te geven aan de instructies van de huisbewaarder met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke delen, in zoverre deze slaan op de ordelijkheid, zindelijkheid, moraliteit en rust binnen het gebouw.

De bewoners geven hunnerzijds aanwijzingen aan de huisbewaarder met het oog op het herstel van defecten (bv. lift, verlichting, enz.), temperatuurregeling binnen het gebouw (verwarming), en eventuele schade aan gemene delen (sloten van deuren, glaswerk, bergplaats, garagepoort, e.d.).

Artikel 44 -Klachten.

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. De syndicus is niet verplicht te antwoorden op anonieme klachten en/of op klachten die niet de gemeenschap aanbelangen.

TITEL IV. PRIVACYBELEID

Artikel 45 - Privacybeleid

1. Dit privacybeleid legt uit hoe de vereniging van mede-eigenaars omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna ook “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, het invorderen van de lasten, enz.), alsook om dringende interventies van derden in het belang van de vereniging, de mede-eigenaars en/of de 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 3.87, §2 en §3, 3.89, 6°, 9° en 14°, en 3.93 §2 §1 van het Burgerlijk Wetboek. De bekrachtiging van onderhavig reglement van interne orde vormt een aanvullende grondslag voor deze verwerking van Persoonsgegevens t.a.v. de mede-eigenaars. De goedkeuring van enig huurcontract waarin verwezen wordt naar onderhavig reglement van interne orde – *nota bene*, een verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar verhuurder – vormt een aanvullende grondslag voor deze verwerking van Persoonsgegevens t.a.v. de huurders.

4. De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden wanneer 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 vereniging van mede-eigenaars 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 inzage 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: info@portassyndicus.be. Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) gecontacteerd worden.

TITEL V. SLOTBEPALINGEN

Artikel 46 - Inwerkingtreding

De bepalingen van Titel I van dit reglement zijn van toepassing vanaf 1 januari 2019. De bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering of op haar beslissingen en de bepalingen die betrekking hebben op de schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars zijn evenwel slechts van toepassing voor de algemene vergaderingen die worden gehouden *resp.* voor de schriftelijke overeenkomsten die worden afgesloten of verlengd ná voornoemde datum van inwerkingtreding van dit reglement.

De bepalingen van Titel II van dit reglement zijn van toepassing op de lasten die opeisbaar worden vanaf 1 januari 2019.

De bepalingen van Titel III van dit reglement zijn van toepassing van zodra zij bij volstreekte meerderheid worden bekrachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, met uitzondering van de bijzondere leefbaarheidsregels vermeld in Afdeling 2 van Titel II.

De bepalingen van Titel IV van dit reglement zijn van toepassing van zodra zij bij volstreekte meerderheid worden bekrachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 47 - Bijwerkingen.

De syndicus dient onderhavig reglement van interne orde bij te werken telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging ervan besluit. De syndicus zal onderhavig reglement van interne orde tevens bijwerken indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, en dit zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 48 - Voorrang voor dwingend recht.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen inzake de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of van groepen van gebouwen.

Het dwingend recht geldt tevens als aanvullend recht ingeval van leemtes in dit reglement van interne orde.