

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE VME RESIDENTIE HOF TER BEKE Ondernemingsnr. 0869.961.722

A. REGELS MBT DE ORGANISATIE, BEVOEGDHEDEN EN WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING – SYNDICUS – 15DAAGSE PERIODE – (COLLEGE VAN) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – INZAGE MEDE-EIGENAAR – PRIVACY

Artikel 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand aan de beraadslagingen.

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.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 15/11 en 30/11 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij 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, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 2. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van



de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, 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. 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 3. VOORZITTER EN SECRETARIS

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

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

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

Artikel 4. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

Artikel 5. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Artikel 6. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. De 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.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

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

Artikel 7. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Artikel 8. BEVOEGDHEDEN & MEERDERHEDEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §2 BW;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° BW;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2°, bedoelde daden;
- d) 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.
- e) over het geven van opdrachten of verlenen van bevoegdheidsdelegatie aan de leden van de raad van mede-eigendom. Deze opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, 4^{de} lid BW;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid BW, over de volledige afbraak en 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. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.
In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
- i) over de beslissing om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen.

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid BW.

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

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

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen hierboven vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken



beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 9. DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, §4 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Artikel 10. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): € 2.500,00

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

Artikel 11. DE SYNDICUS

11.1 Aanstelling van de syndicus

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering.

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



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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus, op kosten van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus worden gericht.

11.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3 BW;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

7. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
10. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c) BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
12. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal

bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid BW, 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 in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

11.3 Aansprakelijkheid syndicus

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

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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 12. RAPPEL-/INVORDERINGSPROCEDURE

Nieuw in de wetgeving sedert 01/01/2019 is de verplichting tot opname, in het notarieel reglement van mede-eigendom (RME), van alle bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van de lasten (art 3.85, §1, 2° NBW).

Deze invorderings- en rappelprocedure is opgenomen in de ondertekende syndicusovereenkomst afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en Syncura, zit vervat in het Reglement van Interne Orde (RIO) en wordt jaarlijks geagendeerd op de statutaire jaarvergadering.

De rappel- en invorderingsprocedure in concreto:

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt er kosteloos een eerste betalingsnazicht verzonden.



Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 17,74.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 58,85.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 118,24, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging.

Bij buitengerechtelijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Bij gerechtelijke invordering, zullen de kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden van de syndicusovereenkomst) worden gerekend.

12.1 Jaarlijkse indexatie van de forfaitaire kostenvergoedingen

De in onderhavig artikel vermelde forfaitaire kostenvergoedingen voor extra administratiekosten worden jaarlijks op 1 januari van rechtswege en automatisch aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, gepubliceerd door Statbel (Belgisch Statistisch Instituut).

De aanpassing geschiedt overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{\text{basisbedrag} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



De basisindex is de gezondheidsindex van de maand december voorafgaand de aanvang van goedgekeurde rappel- en invorderingsprocedure door de Algemene Vergadering. Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan het nieuwe kalenderjaar. De factor van deze twee indexen kan nooit kleiner zijn dan één (1).

De forfaitaire kostenvergoedingen kunnen ten gevolge van de indexatie uitsluitend worden verhoogd en worden nooit verlaagd, ook niet in het geval van een negatieve evolutie van de gezondheidsindex ten opzichte van het vorige jaar.

Artikel 13. (COLLEGE VAN) COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen aan, belast op de controle van de rekeningen van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering. Kunnen optreden als rekencommissaris zowel een mede-eigenaar als een derde.

13.1 Hoedanigheid van de commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen

- De rekencommissaris of het college wordt jaarlijks benoemd door de algemene vergadering.
- Er zal steeds één rekencommissaris of een college worden benoemd.
- De rekencommissaris of het college kunnen deel uitmaken van de Raad van Mede-eigendom.
- De rekencommissaris of het college kan zijn opdracht niet delegeren aan een derde.
- De rekencommissaris of het college kan al dan niet mede-eigenaar zijn.

13.2 Taken en bevoegdheden

De rekencommissaris of het college heeft als taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren.

De rekencommissaris of het college dient één controleverslag op te maken en dit ondertekend rapport minimum 8 dagen voor de verzending van de uitnodiging tot de statutaire algemene jaarvergadering over te maken aan de syndicus. De rekencommissaris of de voorzitter van het college geeft toelichting op de jaarlijkse algemene vergadering.

De rekencommissaris of het college kan permanent online alle bankuittreksels en facturen consulteren.

Individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom kunnen de rekencommissaris of het college te allen tijde vragen stellen en voorstellen doen. De rekencommissaris of het college beslist in volle onafhankelijkheid welk gevolg hij hieraan geeft.

13.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De algemene vergadering benoemt jaarlijks een rekencommissaris of het college van de rekencommissarissen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.



De eventuele bezoldiging van de (externe) rekencommissaris of het (extern) college wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstreekte meerderheid.

De rekencommissaris of het college krijgt een mandaat van 1 jaar. Hij is herverkiesbaar.

Het mandaat van de rekencommissaris of van een lid van het college van rekencommissarissen zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van het college van rekencommissarissen zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, het college van rekencommissarissen blijven uitmaken. In geval alle leden van het college collectief voortijdig ontslag nemen of slechts één rekencommissaris werd aangesteld die voortijdig ontslag neemt, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

13.4 Décharge

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de rekencommissaris of het college agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van de stemmen, kwijting en décharge aan de rekencommissaris of het college. De rekencommissaris of het college kan zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hem toevertrouwde taak.

13.5 Aansprakelijkheid

De rekencommissaris of het college kan aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

Voor zover de rekencommissaris of het college een mede-eigenaar is, zal de vereniging van mede-eigenaars een verzekering afsluiten, die de rekencommissaris of het college tegen zijn aansprakelijkheid indekt.

Artikel 14. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meerdere mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

In gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot de oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierboven omschreven. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

14.1 Hoedanigheid van de leden van de raad van mede-eigendom

- de leden van de raad van mede-eigendom dienen titularissen te zijn van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering;
- een of meerdere leden van de raad van mede-eigendom kunnen tevens optreden als rekencommissaris;
- de leden van de raad van mede-eigendom kunnen hun opdracht niet delegeren aan een derde;
- een lid van de raad dat ophoudt mede-eigenaar te zijn, is van rechtswege ontslagnemend;
- de leden van de raad van mede-eigendom kiezen onder hen de Voorzitter. De Voorzitter wordt verkozen bij volstrekte meerderheid. Bij ontstentenis van een kandidaat of bij staking van stemmen, wordt Voorzitter de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezit, en, indien verscheidene leden een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste onder hen in jaren;
- De Voorzitter stelt op zijn beurt, onder zijn leden, de secretaris aan van de raad van mede-eigendom. De secretaris wordt jaarlijks benoemd.

14.2 Taken, bevoegdheden en werking van de leden van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitoefent, onverminderd artikel 3.91 BW. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopij maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van 2/3 van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De door de Voorzitter aangeduide secretaris staat in voor de verslaggeving. De secretaris van de raad van mede-eigendom zorgt ervoor dat de verslaggeving binnen de 10 werkdagen na de vergadering, via elektronische weg, aan de andere leden van de raad en de syndicus wordt bezorgd.

De raad van mede-eigendom dient, tijdens de algemene statutaire jaarvergadering, de mede-eigenaars een gedetailleerd schriftelijk jaarverslag te bezorgen over de uitoefening van hun taak. De Voorzitter van de raad van mede-eigendom zal, ter vergadering, als woordvoerder optreden en spreken namens alle leden.

14.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks benoemd door de algemene vergadering, bij volstrekte meerderheid van stemmen; de leden van de raad zijn herbenoembaar;



De eventuele bezoldiging van de leden van de raad van mede-eigendom wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstreekte meerderheid van stemmen;

De vergadering van de raad van mede-eigendom vindt plaats achter gesloten deuren. Enkel op uitdrukkelijk verzoek en mits formeel akkoord van de volstreekte meerderheid van de leden kunnen derden (andere mede-eigenaars, een deskundige,...) de vergadering (tijdelijk) bijwonen met adviserende stem;

Als enige uitzondering op de regel hierboven vermeld, geldt de aanwezigheid van de syndicus. Zulks stelt de raad in staat rechtstreekse informatie in te winnen van de persoon belast met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus zal aanwezig zijn om de raad van mede-eigendom te informeren, tenzij deze laatste uitdrukkelijk beslist, bij volstreekte meerderheid van stemmen, om buiten diens aanwezigheid te vergaderen.

Het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van de raad van mede-eigendom zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, de raad van mede-eigendom blijven uitmaken. In geval alle leden collectief voortijdig ontslag nemen, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

14.4 Decharge

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de leden van de raad van mede-eigendom agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van stemmen, kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom. De leden van de raad van mede-eigendom kunnen zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hen toevertrouwde taak.

14.5 Aansprakelijkheid

De leden van de raad kunnen aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die de raad of een individueel lid heeft gemaakt in zijn opdracht.

Voor zover de leden van de raad van mede-eigendom titularissen zijn van een zakelijk recht met stemrecht in de algemene vergadering, zal de vereniging van mede-eigenaars een verzekering afsluiten die de raad van mede-eigendom én de leden "ut singuli" indekt tegen hun aansprakelijkheid.

Artikel 15. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Deze ruime inzagemogelijkheid werd uitsluitend ten voordele van mede-eigenaars bedongen. Enkel de rekencommissaris of het college heeft inzagerecht in de boekhoudkundige facturen.



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

Artikel 16. AANSPRAKELIJKHEIDSBEPERKING

De mede-eigenaars beperken hierbij de aansprakelijkheid voor fouten of wanprestaties bij de uitvoering van gerechtigde of contractueel vastgelegde handelingen in naam van of ten voordele van de VME tot de contractuele aansprakelijkheid, zelfs wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt.

Schadevergoedingen zullen hierbij steeds beperkt zijn tot die bedragen die maximaal door de BA-verzekering van de VME, RVME of RC worden gedekt.

Het herstel van schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis door een (rechts-)hulp persoon handelend voor, ten voordele van of in naam van de VME, binnen de wettelijke grenzen, zal geen grond vormen voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen deze hulp persoon, zelfs wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt.

De VME, vertegenwoordigd door de daartoe bevoegde personen zal redelijke inspanningen leveren om deze aansprakelijkheidsbeperking in overeenkomsten met derden op te nemen. Hierbij zal tevens de bepaling opgenomen worden dat deze derden op hun beurt de implementatie van dergelijke beperking opnemen in verdere relevante overeenkomsten. Indien een (derde) partij deze verplichting niet naleeft, zal desbetreffende partij haar wederpartij vrijwaren voor aanspraken van derden.

Artikel 17. PRIVACYBELEID

Dit privacy-beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan

- (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG')
- (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en
- (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

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

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87, §2 en §3, 3.89, 6°, 9° en 14°, en 3.93, §2 BW).



VM Vastgoedbeheer BV
Rue Vilain XIII 53-55 - 1000 Brussel
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

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

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 vermijden.

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.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: **privacy@syncura.be**.

Bij klachten over het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de gegevensbeschermingsautoriteit (**www.gegevensbeschermingsautoriteit.be**) worden gecontacteerd.

Artikel 18. VOORSTEL TOT REGLEMENT PLAATSING ELEKTRISCHE LAADINSTALLATIES

1. Indien een individuele mede-eigenaar een oplaadpunt voor een elektrisch of hybride voertuig wenst te installeren en daarbij gebruik dient te maken van de gemeenschappelijke delen voor de plaatsing van kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten, moet de wettelijk voorgeschreven procedure in artikel 3.82, §2 van het Burgerlijk Wetboek strikt gevolgd worden. Deze bepaalt:

De individuele mede-eigenaar zendt minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan de syndicus, per aangetekende zending, waarin het adres van de afzender is vermeld, een detailbeschrijving van de voorgenomen werken (zie ook verder 2) en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur.



De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij per aangetekende zending de andere mede-eigenaars en op de hoogte moeten brengen van hun voornemens.

De werken zelf dienen een aanvang te nemen binnen de zes maanden na ontvangst door de syndicus van de aangetekende zending.

Op straffe van verval van hun rechten, moeten de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

De individuele mede-eigenaar die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met de syndicus te goeder trouw te overleggen.

De mede-eigenaars, de bewoners en de syndicus, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

2. Wanneer de aanvrager de installatie wenst aan te sluiten op **de gemeenschappelijke teller** moeten volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Er moet een studie van het beschikbaar vermogen, de impact op de andere gemeenschappelijke installaties en de brandveiligheid van het gebouw worden uitgevoerd door een extern studiebureau.
- De koppeling van de laadinstallatie aan gemeenschappelijke teller moet worden goedgekeurd door de Algemene vergadering van mede-eigenaars met 2/3^{de} van de aanwezigheid of vertegenwoordigde aandelen.
- Indien het gaat om **een overdekt/ondergronds staanplaats** en blijkt het rapport van het studiebureau dat het gebouw moet aangepast worden om te voldoen aan alle geldende eisen op het vlak van brandveiligheid en van het Algemeen Reglement Elektrische Installaties (AREI), moeten deze aanpassingen worden uitgevoerd – na goedkeuring door de Algemene vergadering van mede-eigenaars met 2/3^{de} van de



aanwezige of vertegenwoordigde aandelen – alvorens over te gaan tot de installatie van de laadpaal.

3. De mede-eigenaar dient uiterlijk 30 dagen voor aanvang van de werken volgende documenten over te maken aan de syndicus:
 - een technisch detail van de te plaatsen laadinstallatie (type, vermogen, beveiliging...)
 - een duidelijk technisch plan van uitvoering met een installatieschema;
 - een geldig attest/keuring conform AREI van de individuele elektrische installatie;
 - de contactgegevens van de erkende installateur van de laadinstallatie;
 - alle andere nuttige documentatie en informatie i.v.m. de installatie.
4. De werken moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en het goed vakmanschap.
5. Volgens de bepalingen opgenomen in het boek I van het AREI Hoofdstuk 7, afdeling 7.22.2 is er vanaf 1 november 2022 een algemeen verbod om een laadinrichting op een vaste elektrische installatie door middel van een stopcontact aan te sluiten.
6. Het verbindingspunt wordt zo dicht mogelijk bij de parkeerlaadplaats van het elektrisch voertuig geplaatst. Een verbindingspunt wordt slechts met één elektrisch voertuig tegelijkertijd elektrisch verbonden. Deze dient voorzien te zijn van een afzonderlijke zekeringskast en noodknop. De noodknop wordt geplaatst aan de in-/uitgang van het parkeercomplex.
7. Voor de indienstname moet de laadinstallatie gekeurd worden door een Externe dienst voor technische controles (EDTC). Het positief keuringsverslag dient vóór de indienstname, overgemaakt aan de syndicus.
8. Deze keuring moet 5 jaarlijks herhaald worden. De mede-eigenaar legt het attest van de keuring voor op eerste verzoek van de syndicus. Bij eventuele opmerkingen van het EDTC dient de individuele laadinstallatie buiten gebruik gesteld totdat is verholpen aan de geformuleerde opmerkingen, te staven door een herkeuringsverslag van het EDTC.
9. De mede-eigenaar is verantwoordelijk voor de naleving van de op dat ogenblik toepasselijke brandweervoorschriften.
10. De mede-eigenaar zelf de nodige verzekeringen (laten) onderschrijven die zijn aansprakelijkheid als gebruiker en/of eigenaar van de individuele laadinstallatie waarborgen.
11. De mede-eigenaar voert een jaarlijkse visuele keuring van de installatie uit (beschadigingen, aanrijding,...). Elk gebrek of slecht functioneren dient zo snel mogelijk opgelost te worden, door tussenkomst van een erkende firma.



12. Bij niet-naleving van één of meerdere van de hierboven vermelde voorwaarden, wordt volmacht verleend aan de syndicus, na een aangetekende ingebrekestelling, om de laadinstallatie buiten werking te stellen door een erkend aannemer, waarvan de kosten ten laste van de mede-eigenaar van de betrokken kavel zullen vallen.
13. De mede-eigenaar staat in voor het herstel in oorspronkelijke staat van de gemeenschappelijke delen en het gebouw bij het verwijderen van de laadpaal en/of oplaadinstallatie.

B. REGELS OVER DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW / HUISHOUDELIJK REGLEMENT
Artikel 1 – Toegang en vrije ruimte

De gemeenschappelijke delen, met name de inrit tot de garage, de inkomhal, het toegangspad naar de voordeur, de trappen en de overlopen, moeten altijd vrij zijn. Het is niet toegelaten om op die plekken persoonlijke eigendommen te stapelen of er om het even wat achter te laten.

In de gemeenschappelijke delen en de gangen mag geen enkel huishoudelijk werk worden verricht.

Artikel 2 – Afsluiten sluisdeur

Het sluiten van de glazen binnendeur (tweede deur van de ingang, uitgezonderd blok G en J) gebeurt voorzichtig, met de hand, om geluidshinder en schade te voorkomen. De bewoners doen deze binnendeur na het vallen van de avond (als het donker is) op slot om inbrekers te ontmoedigen.

Artikel 3 – Lawaai overlast

De bewoners dragen zorg voor het pand dat ze bewonen. Ze zorgen dat de rust op het domein (zowel binnen als buiten de gebouwen) niet wordt verstoord overdag en vooral 's avonds na 22.00 uur. Tussen 22.00 en 06.00 uur heerst er de grootst mogelijke rust. Het dichtklappen van deuren wordt vermeden, stemmen worden gedempt. Er wordt geen gebruik gemaakt van de huisvuilcontainers.

Houd het geluid van radio, TV of muziekinstrumenten binnen de eigen woonruimte. Loop niet met hakken op de stenen vloeren. Kinderen en bezoekers houden zich aan de regels.

Elektrische apparaten behoren storingvrij te zijn of te zijn gemaakt. Wie toch bij uitzondering een laat feestje heeft, brengt zijn burens hiervan op de hoogte.

Artikel 4 – Liftgebruik

De lift wordt nooit gebruikt boven het toegelaten gewicht. Kinderen zijn altijd begeleid door hun ouders. Kinderen kunnen niet in de lift spelen. De toegang tot de lift behoort altijd vrij te zijn voor de bewoners. Bij het buitenzetten van het huisvuil zorgen de bewoners ervoor de vloer van de lift niet te bevuild. Wie dat wel doet, ruimt de boel zelf spontaan op.

Artikel 5 – Kelder

In de ondergrondse garage en kelder hebben de bewoners alleen het recht om hun eigendommen op te stapelen in de garagebox of berging die zij huren of in eigendom hebben.

Gevaarlijke producten horen daar in geen geval thuis wegens brandgevaar. In geval van brand is er sprake van persoonlijke aansprakelijkheid van de overtreders.

De parkeerplaatsen in de ondergrondse garage moeten zo vrij mogelijk gehouden worden om zo het onderhoud ervan te vergemakkelijken. Huisraad of vuilniszakken horen hier niet thuis. In de gemeenschappelijke delen worden noch afval, noch persoonlijke voorwerpen achtergelaten.

Overtreders kunnen worden gesanctioneerd en hun spullen zonder kennisgeving verwijderd en als verwijderd en als grof huisvuil weggehaald.

Artikel 6 – Handelsactiviteiten

Het gebouw of delen ervan mogen niet gebruikt worden als handelspand of privéclub. Alleen residentieel wonen is toegelaten. Voor vrije beroepen is er geen enkele beperking, maar mag het genot van de andere bewoners niet worden beperkt. Indien het uitoefenen van een vrij beroep tot het aantrekken van grote groepen bezoekers leidt, kunnen de servicekosten van het desbetreffende appartement verhoogd worden door de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 7 – Gevaarlijke stoffen

Het is verboden om in het gebouw en de garageboxen gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen op te slaan.

Artikel 8 – Dieren

De bewoners mogen honden, katten en vogels houden voor zover die de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren de oorzaak zijn van lawaai, geur of andere overlast, kan de toelating worden ingetrokken door de algemene eigenaars vergadering. De bewoners zorgen ervoor dat hun huisdieren geen uitwerpselen achter laten in de gemeenschappelijke delen, noch op het grondgebied van het gebouw (tegen de gevelplaten, de autostaanplaatsen of het grasperk).

Bij overtreding zullen de kosten van de opkuis aan de eigenaar doorgerekend worden. Honden worden steeds aangelijnd binnen het domein.

Artikel 9 – Antennes en satellietschotels

Het plaatsen van privé antennes en schotels is verboden op de gemeenschappelijke delen, inclusief het dak. De bewoners hebben geen toegangsrecht tot het dak.

Alleen aansluitingen voor de gemeenschappelijke kabel of digitale televisie zijn toegelaten.

Artikel 10 – Verhuizen

Grote meubelen, zware en omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. Voor de 1^{ste} en 2^{de} verdieping is het gebruik van een ladderlift verplicht. Er wordt niet verhuisd via de lift of de trappen, tenzij voor kleine voorwerpen of dozen en mits het aanbrengen van bescherming van de liftkooi en het respecteren van het maximum toegelaten gewicht.

Eventuele beschadigingen zijn ten laste van de verhuizer indien hij zijn onschuld niet kan bewijzen.

Artikel 11 – Uithangborden

Aan vensters, terrassen en aan de gevel worden geen uithangborden, reclameplaten of schotelantennes bevestigd.

Het drogen van linnen mag geschieden op de terrassen met gebruik van een droogrek. Op de terrassen vooraan (vijver) mogen de rekken niet boven de balustrades uitkomen en niet zichtbaar zijn van op het domein.

Artikel 12 – Hygiëne

Het roken in de gemeenschappelijke delen, de gangen en de lift is verboden. De bewoners zorgen er voor dat er géén sigaretten worden uitgedrukt of peuken worden achtergelaten in de garage, lift en traphal en buiten op het ganse domein. Eventuele kosten voor schoonmaak zullen aan overtreders aangerekend worden.

Artikel 13 – Huisvuil

De bewoners zetten hun huisvuil in de daartoe bestemde containers.

Het afval dient gesorteerd en gedeponeerd te worden in de correcte container. Sluikstorters, evenals zij die niet sorteren, zullen beboet worden.

- **GFT:** groente en tuinafval verpakt in papieren broodzak of krantenpapier. Geen plastic zakken!
- **PMD:** plastic flessen, metalen verpakkingen, spuitbussen van voedingswaren en drankkartons. Hier ook geen plastic zakken!
- **Papier:** enkel papier en karton. Dozen of verpakkingen worden zoveel mogelijk verkleind. Gevulde dozen zelf buitenzetten op de vooravond van de ophaling. Bij verhuis of aankoop grotere toestellen of speelgoed wordt de verpakking niet in of voor de papiercontainer geplaatst. Deze worden ofwel direct naar het containerpark gebracht of door uzelf bewaard en de avond voor de ophaling buiten gezet.
- **Restafval:** gebruik hiervoor zoveel mogelijk kleine pedaalemmerzakken. Hierdoor kunnen er dubbel zoveel in de containers.

Deze afspraken correct naleven is een besparing op de gemeenschappelijke kosten in ieders voordeel.

Artikel 14 – Grof Huisvuil

Het gemeentelijke afvalbedrijf haalt grof afval op. Dit op verzoek van de bewoners. In geen geval wordt niet-reglementaire afval (ijzerwaren, hout, plastic, etc.) zonder meer bij het gewone huisafval gezet. Grof afval brengt men zelf naar het containerpark of wordt bewaard tot het wordt opgehaald! Het grof afval wordt op de hoek van de straat geplaatst.

Artikel 15 – Voortuinen

In de voortuinen, die gemeenschappelijk zijn, evenals op de terrassen vooraan, die privaat zijn, is het niet toegelaten kooien met dieren te plaatsen.

Artikel 16 – Parkings

Parkeren van wagens, aanhangwagens of motors buiten de parkeerzones is verboden zowel buiten als in de ondergrondse garages. Uitzondering wordt gemaakt voor hulpdiensten onderhoudspersoneel en ziekenverpleging. De bewoners in het bezit van een ondergrondse staanplaats of garage (boven-of ondergronds) maken hiervan in de eerste plaats gebruik om hun voertuig te stallen.

De gemeenschappelijke parkeerplaatsen zijn voorbehouden voor de bewoners en hun bezoekers. Het zijn geen carpoolparkings.

Artikel 17 – Terras

De kleur van de zonneschermen dient overeen te komen met de kleur van de ramen. Dit geldt eveneens voor de parasols. Het beveiligen van het middendeel van de houten terrassen kan uitsluitend gebeuren met transparante platen zodat het uitzicht niet wijzigt. Uit respect voor de benedenburen worden er geen matten of andere zaken over de terrasafsluiting uitgeklopt.

Artikel 18 – Meterlokalen in ondergrondse garage

De meterlokalen moeten op elk moment toegankelijk zijn.

Indien hierin iets wordt aangetroffen, zal de syndicus het recht hebben om dit te verwijderen.

Artikel 19 – Speelzones

Spelen kan op de daarvoor voorziene plaatsen en voor de kleintjes onder toezicht van de ouders. Niet rond of binnen de omheining van de vijver! De speeltuin (zijde Sint Bernardsesteenweg) is uitgerust voor de kleinere kinderen. Om schade aan beplanting en privé-eigendom te voorkomen is voetballen binnen het domein niet toegelaten.

De ouders zijn verantwoordelijk voor zowel hun eigen kinderen als die van bezoekers die zij toelaten op het domein. Spelen in de garage, traphal of lift is ten strengste verboden!

Artikel 20 – Gemeenschappelijke aanplantingen

De aanplantingen en het werk van de tuinman worden gerespecteerd. De toegang tot de privé tuinen gebeurt niet door de haag.

Artikel 21 – Schoonmaak gemeenschappelijke delen

De bewoners van elke blok zijn samen verantwoordelijk voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van de blok (buiten en binnen deur, gangen, trappen, kelder en lift). Hiervoor maken ze onderling de nodige afspraken en komen deze na.

Artikel 22 – Gebruik van het domein (Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 23/11/2023)

Het permanent parkeren/stallen van rijwielen en voertuigen op vrije plaatsen binnen het domein is ten strengste verboden. Daarnaast geldt er een volledig verbod om door het domein te rijden met een bromfiets of motorfiets (dit zorgt voor lawaai, een onveiligheidsgevoeg bij de bewoners, en kan olievlekken bij parkeren veroorzaken).