

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: HEVO VASTGOED CVBA

BIV-NR: 506998, 510627

KANTOOR + ADRES: Geitestraat 11, 2800 Mechelen

BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



## **REGLEMENT VAN INTERNE ORDE HAARENHEYDE – 0839.054.948**

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

#### **ARTIKEL 1.**

Het feit van het bewonen van de gebouwen omvat reeds het aanvaarden van het Reglement van Inwendige Orde. Dit reglement zal verplicht deel uitmaken van het huurcontract.

Het ontvangstbewijs zal bewaard worden door de syndicus.

#### **ARTIKEL 2.**

Huidig reglement, verplicht voor eigenaars en bewoners, kan enkel veranderd worden door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, met de goedkeuring van de meerderheid van twee derde (2/3) der stemmen.

Het vervangt alle vorige Reglementen van Inwendige orde en is bestemd om het gemeenschapsleven in de gebouwen te organiseren.

#### **ARTIKEL 3.**

Alle lasten worden verdeeld volgens de formules van medeëigendom, voor zover het gemeenschapskosten betreft en zonder het verhaal dat de gemeenschap zou kunnen doen gelden tegen diegene wiens verantwoordelijkheid is vastgesteld, derde of medeëigenaar.

#### **ARTIKEL 4. BEWONEN IN HET ALGEMEEN**

De mede-eigenaars of huurders zullen het eigendom altijd op nette wijze moeten bewonen en ervan genieten volgens de juridische opvatting van de goede huisvader.

Elk appartement mag slechts worden bewoond door de personen van één enkele familie, hun gasten en dienstboden. Onderverhuur is verboden.

De bewoners ervan moeten zorgen dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt door hun toedoen. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, T.V., e.a. is toegelaten maar de burens mogen niet gestoord worden door een te sterk geluidsvolume en dit speciaal tussen 22 en 8 uur. De bewoners worden verzocht de deuren zacht te sluiten. Ook is het wenselijk dat de bewoners in het appartement

pantoffels dragen. Vergeet niet dat er burens zijn en indien u verlangt dat de rust wordt geëerbiedigd, dan begint deze met het eerbiedigen van andermans rust.

Spelende kinderen zijn niet toegelaten in de gemeenschappelijke delen zoals halls, trappen, liften, gangen en garagegalerijen. De ouders of de personen die de kinderen ten laste hebben, moeten hierover waken. Ze zijn verantwoordelijk bij beschadiging en alleen hun aansprakelijkheid is van toepassing.

De elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoppers.

De deuren van inkomhal en deze die toegang geven tot de garagegalerij moeten steeds dicht zijn.

Het is verboden te barbecuen op de terrassen.

De uitvoering van werken in de appartementen is enkel en alleen toegestaan gedurende de normale uren van de werkdagen zijnde deze tussen 8 en 17 uur.

---

## **ARTIKEL 5. TOEGANG TOT DE PRIVATE DELEN**

De medeëigenaars of huurders moeten toegang verlenen langs hun private delen voor alle herstellingen, onderhoud of reiniging van gemeenschappelijke delen en dit zonder enige vergoeding. Indien de bewoners van de privatieve delen afwezig zijn (vakantie), zullen zij een sleutel afgeven aan een bewoner of mandataris die in de omgeving woont en wiens naam, adres en telefoonnummer ter kennis gebracht wordt van de syndicus of van één van de leden van de Raad van Beheer, zodat in geval van hoogdringendheid toegang kan verkregen worden.

Het is de bewoners aangeraden, indien zij voor een relatief lange tijd afwezig zijn de water- en gastoevoer af te sluiten. Deze kranen bevinden zich in het lokaal van de centrale verwarming.

---

## **ARTIKEL 6. DIEREN**

De bewoners zullen bij wijze van eenvoudig gedogen slechts huisdieren zoals honden, katten of vogels mogen houden. Men dient te vermijden dat de honden zich ontlasten in de gemeenschappelijke delen of de balkons. Indien, ondanks de genomen voorzorgen, er zich toch een "ongeval" zou voordoen, dient de lasthebber van het dier het vuil op te kuisen.

Mocht een dier door gerucht, reuk of andere oorzaak zijn van stoornis dan zal de Algemene Vergadering bij eenvoudige meerderheid kunnen beslissen dit gedogen in te trekken voor het dier dat de oorzaak is van deze hinder. Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de Algemene Vergadering schikt, dan zal deze de betaling van een som kunnen opleggen à rato van honderd (€ 2,5) per dag, te rekenen vanaf de dag van de beslissing, en onverminderd de beslissing van de Algemene Vergadering, met  $\frac{3}{4}$  der stemmen, om het dier door de maatschappij voor dierbescherming te laten verwijderen. Het is de bewoners verboden om gevaarlijke honden te houden. De rassen die hiervoor voorlopig in aanmerking komen zijn : Pitbull Terrier, Rotweiler,...

---

## **ARTIKEL 7. UITZICHT**

De medeëigenaars en bewoners zullen op vensters, terrassen, trappen, halls, balkons en overlopen geen uithangborden, reclame, eetkastjes of ander voorwerp mogen plaatsen.

Alleen tuinmeubelen zijn toegelaten op de balkons en op de terrassen.

Gordijnen/overgordijnen aan de vensters van de kamers en woonkamer moeten naar buiten toe van witte kleur zijn. Linnen drogen op de balkons mag maar het mag de balkonafsluiting niet overschrijden. De naamplaatjes geplaatst bij de bel in de inkomhal, op de brievenbussen, in de lift of naast de toegangsdeur van de appartementen dienen allen van hetzelfde model te zijn dat van toepassing is in het gebouw. Zij worden via de syndicus besteld op kosten van de bewoner.

Bloembakken zijn toegelaten, echter alleen langs de binnenzijde van de balkons ( en voor het gelijkvloers op het betegeld gedeelte).  
Het is verboden paraboolantennes te plaatsen op de gebouwen.

---

#### **ARTIKEL 8. OPSLAG IN DE GEMENE DELEN**

De gemeenschappelijke delen, zoals de inkom, halls, trapzaal en overlopen zullen altijd vrij gehouden worden. Bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen bevestigd of neergezet worden. Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderwagens, waarvoor een specifiek lokaal voorzien is.  
In de gebouwen zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke producten worden ingericht.

---

#### **ARTIKEL 9. HUISVUILEN**

De instructies voor het selecteren van het huisvuil, opgelegd door INTERZA moeten strikt nageleefd worden.  
De vergaarbak voor glas mag alleen gereinigde flessen of bokaalen bevatten, zonder stop of deksel. De bewoners mogen geen flessen in de glasvergaarbak werpen tussen 22 uur en 8 uur. Kartons moeten tot de kleinst mogelijke vorm worden gebracht, alvorens deze in de daartoe bestemde vergaarbakken te werpen.

---

#### **ARTIKEL 10. VERWARMING - GAS**

\*Het is verboden in het gebouw rubberen gasaansluitingen of andere te gebruiken die onder de gasdruk kunnen begeven. Zijn uitsluitend toegelaten: de gasverbindingen die voldoen aan de normen van de gasmaatschappij. Het is verboden de water-of gasinstallatie als aarding te gebruiken.

\*In gebouw C is het verboden om open haarden te gebruiken. De rookkanalen zijn afgesloten.

\*toevoeging volgens verslag AV 14/10/2020

Indien u een nieuwe condensatieketel laat plaatsen, **dient u de installateur te informeren over onderstaande richtlijnen/voorwaarden.**

Mogen we u ook vragen om het indienststellingsrapport en de rookgasmetingen te bezorgen aan [syndicus@hevo.be](mailto:syndicus@hevo.be) voor condensatieketels, die niet door GVK werden geplaatst (met vermelding van uw kavelnummer?)

Het toestel inclusief aansluitleiding moet bestand zijn tegen een overdruk van minimaal 25 Pascal bij minimale belasting, gemeten als drukverschil op de aansluitstompen van het CLV systeem.

Het toestel moet voorzien zijn van een rookgaszijdig terugslagklepje.

Bij weigering van het terugslagklepje mag bij terugstroming van verbrandingsgassen over het toestel geen gevaarlijke situatie ontstaan.

Het toestel dient geschikt te zijn voor een onderdruk van 200 Pascal.

In de technische handleiding van de toestellen dienen de volgende kenmerken te zijn opgegeven:

nominale en maximale rookgastemperatuur,

toelaatbare drukverliezen en maximale lengte van de aansluitleidingen,

de min. en max. ventilatordruk.

instructies voor een eventuele afstelling van toerentallen van de ventilator,

instructies voor het inbouwen van de terugslagklep indien deze los wordt bijgeleverd + onderhoud  
instructies voor de terugslagklep,  
opgave van de maximale massastroom van de verbrandingsgassen in g/s.

Het CLV-rookgasafvoersysteem dat geïnstalleerd werd in 2019, is berekend op vijf toestellen met elk een max. rookgasdebiet van 11 g/s en een ventilatordruk van 70 Pa.

Het is dus van groot belang dat de waarde van 11 g/s niet overschreden wordt omdat anders de diameter van deze schouw ontoereikend is.

Bij een overdruk C4\_ systeem mogen de toestellen elkaars werking niet verstoren. Dat wil zeggen dat het toestel dat laatst in werking treedt de overdruk in het kanaal moet kunnen overwinnen. Door de ventilatortoerentallen aan te passen kan dit geoptimaliseerd worden.

Dus ketels met een te grote ventilatiedruk kunnen ervoor zorgen dat de andere ketels niet opstarten.

Het is dus van groot belang dat de door u gekozen installateur vertrouwd is met dit systeem en rekening houdt met de hierboven vermelde voorwaarden!

Verder is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om toe te zien op een tijdig onderhoud en keuring van de privatieve brander conform de wet (2 jaarlijks).

\*toevoeging volgens verslag AV 14/10/2020

Het is niet toegelaten om inbouwcassettes te gebruiken omdat de shuntschouw daar niet op voorzien is.

---

#### **ARTIKEL 11. LIFT**

Het gebruik van de lift dient te gebeuren volgens de richtlijnen die zich in de kabine bevinden. De verzekering verwerpt elke verantwoordelijkheid bij het niet volgen van deze regels. Het is verboden de lift vrijwillig te blokkeren.

Bij verhuizing moeten de beschermwanden in de kabine worden geplaatst.

---

#### **ARTIKEL 12.**

De appartement zijn bestemd voor residentieel gebruik. Behoudens toelating van de Algemene Vergadering, en mits voorafgaande machtiging door de bevoegde overheden, mag er in het eigendom geen handel worden gedreven.

---

#### **ARTIKEL 13. GARAGES – PARKING**

Enkel de gebruikers van de garages zijn toegestaan om hun voertuig in de garagegalerij te stallen. De andere bewoners zijn er toegelaten doch enkel de tijd die nodig is om hun voertuig te laden en te lossen.

Het is de gebruikers niet toegelaten:

- Hun motor op hoog regime te laten draaien in de garage en in de garagegalerij
- De toeters te gebruiken
- De gemeenschappelijke stopcontacten te gebruiken voor aansluiting van verwarmingstoestellen, koeltoestellen of diepvriezers.

Het is verplicht de garagepoorten gesloten te houden.

Olie- of vetvlekken dienen verwijderd te worden door diegene die er de oorzaak van is.

De bewoners worden verzocht hun voertuig in de garage te parkeren en zodoende de parking vrij te houden voor bezoekers en leveranciers.

De parking mag enkel gebruikt worden voor het parkeren van personenwagens ( geen boten,caravans, aanhangwagens, vrachtwagens).

---

#### **ARTIKEL 14. PARK**

Het park is voor het exclusief gebruik van de bewoners der gebouwen en hun genodigden.

De beplantingen worden onderhouden op algemene kosten.

Het park dient als ontspannings- en ontmoetingsruimte voor de bewoners van de drie gebouwen.

Luidruchtige en wilde spelen, die de aanplantingen dreigen te beschadigen zijn niet toegelaten.

---

#### **ARTIKEL 15. ALGEMENE BEPALINGEN**

Bij onenigheid tussen de medeëigenaars of huurders, zullen de moeilijkheden worden voorgelegd aan de beheerraad. Indien geen akkoord bereikt wordt, zal de onenigheid worden voorgelegd aan de Voorzitter van het Vredegerecht te Zaventem en dit door de meest gerede partij.

De beheerraad en de syndicus zullen de nodige stappen ondernemen om de gemeenschappelijke belangen te behoeden.

De beheerraad of de syndicus kan in geval van zware nalatigheid, die bewezen is, de Algemene Vergadering oproepen die:

- Indien de nalatige een huurder is, het huurcontract kan doen verbreken
- Indien de nalatige en medeëigenaar is, een boete kan opleggen, die door de Algemene Vergadering is vastgesteld, en die betaalbaar is binnen de 90 dagen, na betekening van deze beslissing, door middel van een aangetekend schrijven met ontvangstbewijs.

---

#### **ARTIKEL 16. VERHUIZINGEN**

De eigenaars/verhuurders, alsook de eigenaars/bewoners, dienen minstens één week op voorhand de syndicus schriftelijk te verwittigen van de datum van verhuis.

Voor de appartementen gelegen aan de achterzijde van gebouw A (Eenenboomlaan 31) en B (Batticelaan 30) en de appartementen langs de voorzijde van gebouw C (Batticelaan 32) mogen alléén elektrische verhuisliften gebruikt worden, dit om beschadigingen aan de ondergelegen garagegalerij te vermijden.

## DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

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

#### ARTIKEL 17. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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 april en 30 april of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

#### ARTIKEL 18. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

---

## **ARTIKEL 19. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

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

---

## **ARTIKEL 20. 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.

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 21. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

---

## **ARTIKEL 22. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

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

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

---

## **ARTIKEL 23. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beslist:

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

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

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

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

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

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

---

## **ARTIKEL 24. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

---

## **ARTIKEL 25. MEDEDINGING**

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup> BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 2.500 - beslissing Algemene Vergadering d.d. 30 april 2019

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

---

## **ARTIKEL 26. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>B. <u>Regels m.b.t. de syndicus</u></b> |
|--------------------------------------------|

---

## **ARTIKEL 27. DE SYNDICUS**

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

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

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf EUR 2.500

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

13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningsstelsel.

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

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

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

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

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

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>C. <u>Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------|

---

## **ARTIKEL 28. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

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

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

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

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

### **ARTIKEL 29. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

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

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

### **ARTIKEL 30. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS**

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

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

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

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : [www.hevo.be](http://www.hevo.be)

## DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

### 1.

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

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

### 2.

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

### 3.

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

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

### 4.

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

### 5.

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

### 6.

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

### 7.

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

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

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

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [info@hevo.be](mailto:info@hevo.be)

Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit ([www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)) worden gecontacteerd.