

Reglement van Interne Orde
Residentie Park 51 – Zone A
gelegen te 3020 Herent, Persilstraat 51

Onderhavig reglement van interne orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw Residentie Park 51 – Zone A gelegen te 3020 Herent, Persilstraat 51 (KBO 0896.293.856).

De statuten van het gebouw werden opgesteld door notaris Karel LACQUET, met standplaats te Herent, op datum van 25 januari 2008.

Het reglement van interne orde bestaat uit twee delen:

- Deel I omvat de bepalingen van het reglement van mede-eigendom die ingevolge artikel 179, zesde lid, van de Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *BS* 2 juli 2018, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde;
- Deel II omvat de bepalingen van het huishoudelijk reglement van de residentie.

Dit reglement van interne orde werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 21 oktober 2019.

Deel I van dit reglement van interne orde vervangt integraal hoofdstukken 4 tot en met 7 van het reglement van mede-eigendom die als onderdeel van de gecoördineerde statuten werden goedgekeurd door de algemene vergadering van 15 oktober 2012.

Deel II van dit reglement van interne orde vervangt integraal het reglement van orde dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 17 oktober 2011 en vervolgens werd gewijzigd op 15 oktober 2012 en 16 oktober 2017.

I. BEPALINGEN VAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM DIE INGEVOLGE ARTIKEL 179, ZESDE LID, VAN DE WET VAN 18 JUNI 2018 HOUDENDE DIVERSE BEPALINGEN INZAKE BURGERLIJK RECHT EN BEPALINGEN MET HET OOG OP DE BEVORDERING VAN ALTERNATIEVE VORMEN VAN GESCHILLENOPLOSSING, WORDEN GEACHT DEEL UIT TE MAKEN VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Hoofdstuk 1. Algemene vergadering

Artikel 1. Gewone en buitengewone algemene vergadering

De algemene vergadering kan bijeenkomen hetzij in gewone algemene vergadering hetzij in buitengewone algemene vergadering.

Artikel 2. Bevoegdheid

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

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

- a) de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve gedeelten uit te voeren werken;
- b) het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- c) de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- d) de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- e) de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 3. Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet, door de statuten van het gebouw en door dit reglement van interne orde bepaald.

Artikel 4. Tijdstip waarop de gewone algemene vergadering samenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode van 15 tot en met 30 oktober.

Artikel 5. Bijeenroeping algemene vergadering

§ 1. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voorgaand artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, 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 een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

§ 2. 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, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voorgaand artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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.

§ 3. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig voorgaande paragraaf.

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.

Artikel 6. Samenstelling algemene vergadering

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

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt.

Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

§ 2. 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.

Artikel 7. Aanwezigheidsquorum

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

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

Artikel 8. Bureau van de algemene vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Bij ontstentenis van 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.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de secretaris aan.

Artikel 9. Stemrecht op de algemene vergadering

§ 1. 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.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

Niemand 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.

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.

§ 3. 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.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 10. Stemquorum

§ 1. 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.

§ 2. De algemene vergadering beslist 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, van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 16, c);
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 16, c), 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.

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

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

- a) over ieder 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, van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 5.

§ 4. 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.

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

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

Wanneer tot 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.

§ 6. 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 11. Notulen

§ 1. 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.

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

De syndicus stelt hiervan notulen op.

§ 3. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in voorgaande paragrafen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 6, § 2, stemrecht heeft in de algemene vergadering en, desgevallend, 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 12. Tegenstelbaarheid

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° Beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, worden ter kennis van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht gebracht door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht.

De persoon die het recht vestigt, moet de titularis melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en dat dit register zonder kosten kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De persoon die het recht vestigt, is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

De titularis van het zakelijk of persoonlijk recht kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

2° Beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, worden bij aangetekende zending ter kennis van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht gebracht binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 11, § 3.

Artikel 13. Kennisgeving adreswijziging en het in gebruik geven van een privégedeelte

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Hoofdstuk 2. Syndicus

Artikel 14. Opdracht

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

Artikel 15. Benoeming, benoemingsduur, syndicuscontract, bekendmaking aanstelling

§ 1. 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 ieder belanghebbende derde.

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.

§ 2. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan.

Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

§ 3. 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.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

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

Artikel 16. Wettelijke opdrachten

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3, van het Burgerlijk Wetboek;
- d) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

Behoudens andersluidende bepalingen in Boek II, Titel II, Hoofdstuk III, van het Burgerlijk Wetboek, 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.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen;

- e) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f) 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;

- g) 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;

- h) 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;

- i) 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;
- j) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- k) ten behoeve van de in artikel 10, § 2, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- l) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- m) 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 toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld.

Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij 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;

- n) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- o) 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;
- p) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten.

Die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars.

Zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;

- q) kennisgevingen voor infrastructuurwerken te beheren overeenkomstig artikel 577-2, § 10, van het Burgerlijk Wetboek;
- r) het reglement van interne orde te beheren overeenkomstig artikel 577-10, § 2, van het Burgerlijk Wetboek;
- s) het register te beheren overeenkomstig artikel 577-10, § 3, van het Burgerlijk Wetboek;
- t) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht of aanwijzing van een kavel, en de achterstallen en kosten bedoeld in artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek te beheren;
- u) vertalingen van documenten af te leveren overeenkomstig artikel 577-11/2, van het Burgerlijk Wetboek;
- v) de rust en orde in het gebouw te verzekeren overeenkomstig het huishoudelijk reglement;
- w) meer algemeen, alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten, het reglement van interne orde en door de algemene vergadering zijn toevertrouwd.

Artikel 17. Aansprakelijkheid

§ 1. 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.

§ 2. Buiten de bijzondere bevoegdheden hierboven vastgesteld, houdt de syndicus minstens één keer per jaar een algemene vergadering, voert hij de beslissingen van de algemene vergadering uit of laat hij die uitvoeren en brengt hij die beslissingen ter kennis zoals het hoort.

Hij waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom en van het reglement van interne orde.

Hij waakt ook over het goed onderhoud van de gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen worden bevolen door de algemene vergadering.

De syndicus neemt het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars waar.

Hij sluit namens de vereniging van mede-eigenaars contracten af, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in artikel 27 van het reglement van mede-eigendom, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel.

Hij heeft eveneens als opdracht aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening te bezorgen, daarbij het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid in het reglement van mede-eigendom, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

Hij neemt alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst en geeft er kwijting voor, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig.

De syndicus waakt eveneens over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

Hij wijst de algemene vergadering op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen.

Hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen moeten worden genomen ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

In geval van hoogdringendheid, treft hij alle bewarende maatregelen.

Artikel 18. Grenzen bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, wordt door dit reglement van interne orde de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in artikel 16 omschreven.

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

Artikel 19. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Hoofdstuk 3. Raad van mede-eigendom

Artikel 20.

§ 1. 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.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 21.

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 meer 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.

§ 2. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

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

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Hoofdstuk 4. Commissaris van de rekeningen

Artikel 21.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

De commissaris van de rekeningen staat in voor de controle van de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging.

Hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

II. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het “Reglement van Orde”, goedgekeurd door de algemene vergadering van 17 oktober 2011 en vervolgens gewijzigd op 15 oktober 2012 en 16 oktober 2017, wordt geïntegreerd in dit Reglement van Interne Orde en hernoemd tot “Huishoudelijk Reglement”.

Dit huishoudelijk reglement is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw Residentie Park 51 – Zone A gelegen te 3020 Herent, Persilstraat 51 (hierna samen aangeduid als “de bewoners”).

Elke mede-eigenaar is verplicht om dit reglement strikt na te laten leven.

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1.1 Doel van het huishoudelijk reglement

Het leven binnen een gemeenschap en daarmee gepaard gaand gebruik van de gemeenschappelijke en privative delen van een residentieel gebouw, vereist enkele duidelijke afspraken en regels. Enerzijds wordt op deze manier respect betoond voor eenieders wooncomfort. Anderzijds wordt het esthetisch geheel gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou worden gedaan aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw, alsook de veiligheid van haar bewoners.

1.2 Inlichtingen over het gebouw en het beheer ervan

Het huishoudelijk reglement bevat nuttige inlichtingen over het gebouw en het beheer ervan. Voor nieuwe bewoners vormen zij een welkome hulp, voor andere brengen zij één en ander in herinnering.

Artikel 2. Betaling van de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigenaars

2.1 Voorschotbijdragen en saldibijdragen voor de vorming van het werkkapitaal

Jaarlijks wordt een voorschotbijdrage vastgesteld voor de vorming van het werkkapitaal. Dit gebeurt op basis van (1) de begroting goedgekeurd door de algemene vergadering en (2) de aandelen neergelegd in de basisakte. De voorschotbijdrage moet tussen de 1ste en de 10de kalenderdag van de maand worden ontvangen op de zichtrekening van de vereniging van mede-eigenaars (rekeningnummer: BE91 0015 9068 1576, naam: VME Residentie Park 51 – Zone A, adres: Persilstraat 51, 3020 Herent, gestructureerde mededeling van de syndicus). Een nieuwe mede-eigenaar is deze bijdrage verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van de notariële akte.

Jaarlijks wordt eveneens een rekeningstand opgesteld op basis van (1) de jaarafrekening goedgekeurd door de algemene vergadering, (2) de verdeelsleutels neergelegd in het reglement van mede-eigendom, (3) de reeds verschuldigde voorschotbijdragen en (4) de reeds uitgevoerde betalingen. Indien de rekeningstand een saldo vertoont in het voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, moet de saldobijdrage worden ontvangen op de zichtrekening van de vereniging van mede-eigenaars (rekeningnummer: BE91 0015 9068 1576, naam: VME Residentie Park 51 – Zone A, adres: Persilstraat 51, 3020 Herent, gestructureerde mededeling van de syndicus) binnen de 10 werkdagen na de verzending van de rekeningstand door de syndicus. Indien de eindafrekening een saldo vertoont in het voordeel van een mede-eigenaar, zal de saldobijdrage worden terugbetaald op de laatst gekende rekening van de mede-eigenaar binnen de 30 werkdagen na de verzending van de rekeningstand door de syndicus.

2.2 Bijdragen voor de vorming van het reservekapitaal en/of buitengewoon kapitaal

Indien de algemene vergadering beslist tot de inning van bijkomende bijdragen voor de vorming van het reservekapitaal en/of buitengewoon kapitaal ter dekking van onverwachte kosten, moeten deze bijdragen worden ontvangen op de spaarrekening van de vereniging van mede-eigenaars (rekeningnummer: BE11 0357 1245 6048, naam: VME Residentie Park 51 – Zone A, adres: Persilstraat 51, 3020 Herent, gestructureerde mededeling van de syndicus) binnen de 10 werkdagen na de verzending van de betalingsuitnodiging door de syndicus.

2.3 Sanctie bij niet-tijdige betaling of wanbetaling

In geval van niet-tijdige betaling of wanbetaling zal de syndicus de volgende stappen ondernemen:

- 1ste herinnering: herinnering per e-mail en automatische aanrekening van € 10,00 aanmaningskosten per mede-eigenaar. De aanmaningskosten worden gelijk verdeeld onder de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars;
- 2de herinnering: herinnering per aangetekend schrijven en automatische aanrekening van € 30,00 aanmaningskosten per mede-eigenaar. De aanmaningskosten worden gelijk verdeeld onder de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars;
- 3de herinnering: de achterstanden worden ingevorderd via een advocaat, via een incassobureau of via gerechtelijke weg. Alle kosten verbonden aan deze procedure vallen ten laste van de betrokken wanbetaler.

Op de website van de residentie (toegankelijk via de eigenaarslogin op de website <https://www.bvm-vastgoed.be/nl/syndic>, individuele logingegevens te verkrijgen bij de syndicus) kan elke mede-eigenaar via het tabblad 'Financieel' en vervolgens subtabblad 'Eigenaar', heel gedetailleerd, zijn financiële situatie opvolgen. Op die manier heeft elke mede-eigenaar altijd een volledig overzicht van zijn rekening-courant en kunnen misverstanden i.v.m. rappels worden vermeden.

Artikel 3. Toegang tot het gebouw

3.1 Sluiten van toegangsdeuren en garagepoorten

De toegangsdeuren tot het gebouw moeten steeds zorgvuldig worden gesloten. Het is belangrijk voor eenieders veiligheid dat personen vreemd aan het gebouw en aan de bewoners geen vrije toegang krijgen tot het gebouw.

Bij het in- en uitrijden van het gebouw moet steeds zorgvuldig worden gecontroleerd of de garagepoorten opnieuw zijn gesloten.

3.2 Uitzondering voor evacuatie-deuren

Het is strikt verboden om de evacuatie-deuren aan de buitenzijde van het gebouw op slot te draaien.

3.3 Verschaffing van toegang aan (on)bekenden

De bewoners mogen alleen bekenden toelaten tot het gebouw. Zij houden de deur gesloten voor wie zich niet bekend wil maken via de parlofoon.

3.4 Inbraak en diefstal

Inbraak en diefstal in de gemeenschappelijke en privatieve delen moet zo snel mogelijk worden gemeld aan de syndicus.

Artikel 4. Liften

- a) Kinderen jonger dan 12 jaar mogen de liften niet gebruiken zonder begeleiding van een volwassene.
- b) Het maximum gewicht en aantal personen mogen in geen geval worden overschreden.
- c) De liftdeuren mogen in geen geval worden geblokkeerd en de lift moet steeds zo snel mogelijk worden ontruimd.
- d) Omvangrijke voorwerpen, waaronder fietsen, mogen niet worden vervoerd via de lift.
- e) In de liften mag niet worden gerookt.
- f) In de liften mag geen vuil worden achtergelaten. Bij het verwijderen van afval moet hier in het bijzonder op worden gelet. In voorkomend geval moet de lift worden gereinigd.
- g) Bij brand mogen de liften niet worden gebruikt.
- h) Bij een defect of panne aan een lift, gelieve het service center van KONE te contacteren op het nummer 011 22 00 31 en te vermelden welke lift het precies betreft. Gelieve eveneens te bevestigen of er personen geblokkeerd zitten in de lift.
- i) Gelieve elke ander gebrek aan een lift zo snel mogelijk te melden aan de syndicus.
- j) De bewoners moeten hun leveranciers wijzen op de reglementering in verband met de lift. In geval van nalatigheid wordt het gebruik van de lift aan de leveranciers verboden (zulks te beoordelen door de syndicus in overleg met de raad van mede-eigendom).
- k) Schade die door toedoen van een eigenaar, huurder, bezoeker, medewerker of leverancier is ontstaan, zal op de betrokkene worden verhaald.

Artikel 5. Brandveiligheid

5.1 Branddeuren

De branddeuren hebben als voornaamste taak een deel van het gebouw (compartiment, trappenhuis, gang) op een veilige wijze af te sluiten gedurende een bepaalde tijd van een bestaande vuurhaard. Daarenboven verhinderen de branddeuren de verspreiding van de rookgassen doorheen het ganse gebouw.

De veiligheid en het welzijn van de bewoners hangt, bij een eventuele brand, in grote mate af van het goed functioneren van de branddeuren. Zij voorzien in een veilige rookvrije omgeving waarlangs de bewoners het gebouw kunnen verlaten en de hulpverleners het gebouw kunnen betreden.

Gelieve elk gebrek aan een branddeur zo snel mogelijk te melden aan de syndicus. Op deze manier wordt uw eigen welzijn en dat van uw mede-bewoners veilig gesteld.

De functionele werking (weerstand bieden tegen vuur en rook) van de branddeuren kan door verschillende ingrepen van de bewoners teniet worden gedaan:

- een spie onder de deur steken;
- een cilinderslot verwijderen;
- een deurkruk verwijderen;
- een deuropomp onbruikbaar maken;
- een branddeur blokkeren.

Het is de taak van alle bewoners om de eventuele niet-naleving van deze voorschriften zo snel mogelijk te melden aan de syndicus.

5.2 Voorwerpen gemeenschappelijke delen en privatieve parkeerplaatsen

De gemeenschappelijke delen en privatieve parkeerplaatsen mogen niet naar eigen believen worden benut. *Op de privatieve parkeerplaatsen* mogen enkel vervoermiddelen worden geplaatst en geen goederen worden opgeslagen. *In de gemeenschappelijke delen* mag geen enkel voorwerp worden geplaatst om een obstructievrije vluchtweg te garanderen bij brandevacuatie.

Het belang van deze richtlijnen kan moeilijk worden overschat teneinde discussies met verzekeringsmaatschappijen te vermijden in geval van brand. De syndicus is dan ook bevoegd om voorwerpen in overtreding met voormelde richtlijnen te laten verwijderen op kosten van de betrokkene zonder enige voorafgaande ingebrekestelling.

5.3 Elektriciteits- en gasleidingen

Elke bewoner zorgt voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.4 Haardinstallaties

De bewoners mogen geen hout- of gasgestookte haarden aanleggen in de privatieve delen, doch wel haarden waarvoor geen rookkanaal of gasaansluiting nodig is (zoals elektrische haarden of haarden op basis van bio-ethanol).

5.5 Barbecues

De bewoners mogen een elektrische barbecue of een barbecue op gas gebruiken op de terrassen. Andere types barbecue zijn evenwel verboden.

5.6 Frietketels

De bewoners mogen een frietketel gebruiken op de terrassen, maar mogen deze niet laten staan na gebruik.

5.7 Sigarettenpeuken

De bewoners mogen geen sigarettenpeuken achterlaten in de gemeenschappelijke delen.

5.8 Kerstbomen

De bewoners mogen geen kerstbomen achterlaten in de gemeenschappelijke delen.

5.9 Kerstverlichting

Tijdens de kerstperiode plaatsen vele bewoners een kerstboom met verlichting. Het is een prachtig en gezellig zicht, maar wel met gevaar. Daarom moet elke bewoner zijn kerstverlichting doven alvorens hij het pand verlaat.

5.10 Wat te doen bij brand?

1. Contacteer de brandweer op het noodnummer 100 of 112 en verschaft de nodige inlichtingen:
 - gemeente;
 - straatnaam;
 - huisnummer;
 - naam;
 - aard van de brand;
 - vermoedelijk aantal bewoners, gewonden, slachtoffers.
2. Verwittig alle andere aanwezigen in het gebouw door het brandalarm te activeren (druknop in elke gang);
3. Blus de brand (indien mogelijk), onderneem slechts 1 bluspoging en neem geen risico's;
4. Evacueer onmiddellijk (maar niet via de lift) en begeef je naar buiten, doe hierbij alle deuren en ramen achter je dicht, KEER NOOIT TERUG!

Artikel 6. Uitzicht van het gebouw

- a) Het is verboden om onder meer kleding, was, spandoeken en vlaggen door de ramen te hangen.
- b) Het is verboden om onder meer kledingstukken of handdoeken in de appartementen (o.a. in de keukens) te hangen zodat ze zichtbaar zijn vanaf de straat.
- c) Het is verboden om op de terrassen rommel of afval te stapelen, (provisie)kasten te plaatsen, bloem-, plantenbakken of enige ander voorwerp te hangen, mede uit veiligheidsoverwegingen.
- d) Het is verboden om schuttingen te plaatsen tegen de leuningen van de terrassen.
- e) Het is verboden om speelgoed, dagbladen, tijdschriften of andere voorwerpen met een storend uitzicht op de vensterbanken te stapelen.
- f) Het is verboden om reclameboodschappen of affiches voor de ramen te hangen, behalve wanneer deze betrekking hebben op een verkoop van het privaat zelf.
- g) Het is verboden om schotelantennes of airco modules te plaatsen, wat dit laatste betreft met uitzondering van de gevallen bepaald door de algemene vergadering.
- h) Het is verboden om automaten te plaatsen in de gemeenschappelijke delen.
- i) De bekabeling van communicatiemiddelen mag niet worden aangebracht tegen de gevels of in de gemeenschappelijke delen.
- j) Op de gevels en het bovenplein worden enkel borden aangebracht door de syndicus waarvan de modellen werden goedgekeurd door de algemene vergadering.
- k) In de gemeenschappelijke delen (o.a. op de inkombellen, brievenbussen, inkomdeuren, appartementsdeuren, kelderdeuren en muren) wordt enkel signalisatie aangebracht door de syndicus waarvan de modellen werden goedgekeurd door de raad van mede-eigendom.
- l) Op de gevels mogen enkel volgende luifels worden aangebracht: merk: Alfa, model: Space, doek: DC8203 grijs, te verkrijgen bij: de heer Willy Wilikens (verkoopdirecteur Alfa) per e-mail op info@alfazonwering.be of per telefoon op 015 27 17 89 of 0473 12 70 79.
- m) Zonwering en vliegenramen aangebracht op de ramen moeten in het kleur van het raamprofiel zijn en zijn te verkrijgen bij: de heer Willy Wilikens (verkoopdirecteur Alfa) per e-mail op info@alfazonwering.be of per telefoon op 015 27 17 89 of 0473 12 70 79.
- n) Op de gevels mag enkel volgende buitenverlichting worden aangebracht: merk: BEGA, model: 22 256 A K3, kleur: zilver.
- o) Luifels en parasols moeten logovrij en in antraciet-grijze kleur zijn.
- p) Aan het uitzicht van de ingangdeuren van de privatieve delen, de leuningen, de terrassen en alles wat van buiten zichtbaar is, mag niets worden veranderd.

- q) Elke bewoner moet ervoor zorgen dat de ramen regelmatig worden gereinigd en dat gebarsten ramen onmiddellijk worden vervangen.
- r) De wanden en plafonds in de gemeenschappelijke delen mogen niet worden gebruikt voor het aanbrengen van aanplakbiljetten, reclameborden of aankondigingen (andere dan deze van de syndicus), noch voor het ophangen van schilderijen, decoraties of enige ander voorwerp.

Artikel 7. Herstellingswerken

Herstellingswerken aan de privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid worden uitgevoerd door de syndicus. De bewoners zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot het privaat, bewoond of niet, teneinde toe te laten om de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen.

In geval van afwezigheid, is de bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

Artikel 8. Gebruik van het gebouw

8.1 Algemeen gebruik

De bewoners moeten bij het gebruik van de privatieve en gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende voorschriften inzake hygiëne en veiligheid in acht nemen. Zo is het in de gemeenschappelijke delen verboden om:

- zich luidruchtig te gedragen;
- zich onnodig op te houden;
- te roken.

8.2 Geluidshinder

Geluidshinder is steeds een delicaat probleem.

Iedereen moet hinderlijke geluiden steeds, zowel overdag als 's nachts, vermijden en ervoor zorgen dat de rust van de bewoners niet wordt verstoord.

Let vooral op:

- het dichtslaan van deuren. Het vraagt weinig moeite om de deuren te sluiten met de deurkruk en dus niet gewoon te laten dichtvallen of dicht te gooien;
- de luidruchtige afstelling van radio, televisie, enz.;
- het bespelen van een muziekinstrument;
- het gebruik van bad, douche, was- en vaatwasmachine, alsook droogkast 's avonds laat en 's nachts;
- het geluid van schoenen op harde bevloeringen, zoals bv. parket;
- het uitvoeren van karweien of het verplaatsen van meubelen en voorwerpen 's avonds laat en 's nachts;
- het herhaaldelijk en langdurig gebruik van de appartementsbel;
- het luid spreken of roepen in de trapzaal;
- het nemen van afscheid van bezoekers in de gemeenschappelijke hal.

Het is ten strengste verboden om de rust van de bewoners te verstoren tussen 22.00 uur 's avonds en 7.00 uur 's morgens.

8.3 Huishoudapparaten

- a) Huishoudapparaten mogen geen hinder veroorzaken en moeten parasietvrij zijn.
- b) Functionerende was- en vaatwasmachines mogen niet zonder toezicht blijven.
- c) In de privatieve delen mogen geen andere motoren worden geplaatst dan degene voor de bediening van huishoudapparaten.
- d) Er mogen uitsluitend droogkasten van het condenserende type worden geplaatst.

8.4 Huisdieren

Huisdieren moeten op een hygiënische en verantwoorde wijze worden gehuisvest. Indien het huisdier een oorzaak is van enige hindernis, stoornis, burenhinder of overlast, mag de algemene vergadering de syndicus opdragen de verwijdering van het huisdier uit het gebouw te benaarstigen.

In de gemeenschappelijke delen moeten huisdieren steeds zijn aangelijnd.

8.5 Opslag hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten

In de kelders en op de parkings worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld alsook geen huishoudelijk afval en dergelijke.

8.6 Bewoningscapaciteit

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavel.

8.7 Obstructies in de gemeenschappelijke delen

Het is ten strengste verboden om privatieve spullen (zoals (brom)fietsen, kinderwagens, schoenen en dergelijke) achter te laten in de gemeenschappelijke delen (zie ook hierboven punt 5.2). Deze spullen kunnen hinder veroorzaken bij een eventuele evacuatie van het gebouw. In dit verband is het ook belangrijk dat de gangen vrij blijven zodat de doorgang wordt vereenvoudigd.

Kinderwagens en (brom)fietsen mogen niet worden geplaatst tegen de gevels van het gebouw. (Brom)fietsen horen op de privatieve garageplaatsen of in de gemeenschappelijke fietsbeugels.

Het is ten strengste verboden om voorwerpen te stapelen in de inkomhal (dit geldt ook voor het achterlaten van reclamefolders e.d. op de brievenbussen). Er mag geen papier op de vloer liggen.

8.8 Gebruik gemeenschappelijke delen, waaronder liften, bij reguliere verhuis

De gemeenschappelijke delen, waaronder de liften, mogen niet worden gebruikt bij een reguliere verhuis. Een reguliere verhuis betreft een verhuis met domiciliewijziging tot gevolg.

Elke reguliere verhuis moet voorafgaandelijk worden gemeld aan de syndicus.

Artikel 9. Reinheid van het gebouw

9.1 Onderhoud van gemeenschappelijke delen

Het is verboden:

- in de gemeenschappelijke delen van het gebouw karweien van welke aard ook uit te voeren;
- door de ramen, op de terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten of om het even wat naar beneden te gooien;
- aan de ramen of terrassen voorwerpen tot versiering aan te brengen die andere bewoners hinder of schade kunnen berokkenen;

- sigarettenpeuken achter te laten.

Bij transport van goederen van welke aard ook, moeten alle nodige voorzorgen worden genomen om de stoep, de inkomhal, de lift, de trapzaal en de keldergangen netjes te houden. Meer in het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor het transport van planten. Bij het verwijderen van kerstbomen worden vuilniszakken gebruikt, zodat de gemeenschappelijke delen van het gebouw vrij zijn van dennennaalden.

Wie door transport van goederen of anderszins (bv. morsen van water) de gemeenschappelijke delen van het gebouw bevuilt, moet de betrokken plaatsen zelf schoonmaken. Wie aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw schade aanbrengt, zal de kosten voor herstelling dragen.

Deuren hebben een handvat: gebruik het. Afdrukken van vingers op deuren en muren kunnen niet doorlopend worden verwijderd. Ook voetmatten zijn er om te worden gebruikt, vooral bij slecht weer.

9.2 Onderhoud van privatieve delen

Ieder bewoner is verplicht zijn privatieve delen behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren, van het stucwerk, van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van het handensluitwerk), het schoonmaken en het ontstoppen van alle sanitair en leidingen, alsook het vegen van de eigen parkeerplaats(en).

9.3 Onderhoud van videofoon en technische schachten

Het is de bewoner verboden om onderhouds- of herstellingswerkzaamheden uit te voeren aan het systeem voor oproep of aan de technische schachten, zonder voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

9.4 Onderhoud van terrassen

Iedere bewoner is verplicht zijn terras te onderhouden, zelfs de bestanddelen ervan die eventueel van gemeenschappelijke aard zijn.

Artikel 10. Energiebesparing

Parlofoons moeten na gebruik goed worden ingehaakt. Dit voorkomt verbranding van de leidingen en verspilling van elektriciteit. Eventuele herstellingskosten komen ten laste van de betrokkene.

Vermijd het nutteloos gebruik van de gemeenschappelijke verlichting.

Artikel 11. Afvalorganisatie

Gewoon huisvuil (d.i. huishoudelijk afval dat normaal gezien in vuilniszakken kan en mag worden verpakt) wordt in de daartoe bestemde container(s) gedeponeerd.

Het gebouw beschikt over een privaat afvalsysteem. Vier fracties worden onderscheiden:

- RESTAFVAL & GFT: container met zwart deksel;
- PMD: container met blauw deksel (PMD steeds los in de container gooien!);
- PAPIER & KARTON: container met geel deksel;
- GLAS: container met rood deksel.

De containers bevinden zich op de rechterzijde op de weg richting de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage. De loft- en kantoorseutels bieden toegang tot de containers. Bij problemen en onregelmatigheden met de containers, gelieve de syndicus te contacteren.

Om geurhinder en ongedierte te voorkomen, moet gewoon huisvuil – ondanks het gebruik van containers – in goed gesloten vuilniszakken worden verpakt.

Er wordt nooit afval naast de containers geplaatst. Indien de container vol is, wordt dit gemeld aan de bouwverantwoordelijke en wordt het afval terug meegenomen.

Om sluikstorten te voorkomen, is het ten strengste verboden om gewoon huisvuil te plaatsen op en rond het terrein van het gebouw. Sluikstorten, zelfs bij een volle container, zal systematisch worden gemeld aan de wijkagent waarna de gemeentelijke diensten het afval zullen komen ophalen en verder analyseren zodat de betrokkene kan worden geverbaliseerd door de politie Herent. Ook het deponeren van ongeadresseerd drukwerk op de brievenbussen zal worden beschouwd als sluikstorten.

Grof huisvuil (d.i. huishoudelijk afval dat normaal gezien NIET in vuilniszakken kan en mag worden verpakt, zoals grote huishoudapparaten, kleine elektrische huishoudapparaten, multimediamateriaal, verlichting, meubilair, decoratie en andere voorwerpen zoals strijplanken en speelgoed) wordt steeds naar het containerpark gebracht (Recyclagepark EcoWerk, Spoorwegstraat 12, 3020 Herent). Het mag niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, al dan niet in open lucht, worden opgeslagen.

Afval (zelfs vloeibaar) wordt nooit door de afloop van keuken, badkamer of toilet verwijderd. In het bijzonder frituurvet en maandverband/tampons zijn beruchte oorzaken van verstopping der afvoerbuizen. Denk erom dat verstopte afvoerbuizen niet alleen veel ongemak veroorzaken, maar dat ook alle kosten verbonden aan de ontstopping (inclusief schoonmaak en eventuele herstelling) zonder uitzondering aan de bewoners worden aangerekend.

Artikel 12. Parkeergarage

- a) De parkeergarage is uitsluitend toegankelijk voor rechthebbenden. Dit zijn:
 - de eigenaars van een parkeerplaats of personen met toestemming van de eigenaars;
 - geregistreerde huurders van een parkeerplaats (dit moet steeds worden gemeld door de eigenaar aan de syndicus);
 - personen of werknemers van bedrijven die in opdracht van de syndicus noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren.
- b) De maximale snelheid op de in- en uitrit alsook binnen de parkeergarage bedraagt maximaal 10 km/uur.
- c) Het is niet geoorloofd dat de huurder of eigenaar van een parkeerplaats zijn vervoermiddel(en) op een andere plaats zet, dan de plaats waarover hij krachtens het appartementsrecht beschikt, tenzij de huurder of eigenaar van een andere parkeerplaats schriftelijk toestemming heeft gegeven aan de desbetreffende persoon om zijn parkeerplaats daarvoor te gebruiken.
- d) De huurders en eigenaars zijn ertoe gehouden om hun vervoermiddelen in de parkeergarage goed af te sluiten c.q. op slot te zetten.
- e) Parkeren van voertuigen mag uitsluitend gebeuren binnen de door de lijnen aangegeven vakken.
- f) Het is toegestaan om fietsbeugels te bevestigen aan de muur en het plafond van de eigen parkeerplaats, tenzij leidingen, deuren, e.d. hieraan in de weg staan.
- f/1) Het is toegestaan, voor zover technisch mogelijk, om elektrische voorzieningen te plaatsen op de muur van de eigen parkeerplaats of op de muren en het plafond van de eigen berging, tenzij leidingen, deuren, e.d. hieraan in de weg staan, mits voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus. De werkzaamheden moeten in ieder geval worden uitgevoerd door een erkende elektriciteitsfirma, rekening houdende met de technische richtlijnen gegeven door de syndicus. Daarenboven moet de installatie worden gekeurd door een erkend controleorganisme. De eigenaar bezorgt binnen de twintig werkdagen na de beëindiging van de werkzaamheden een kopie van het positieve keuringsverslag van de installatie aan de syndicus. De eigenaar is te allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk voor de correcte uitvoering van de werkzaamheden, alsook voor de gevolgen van de installatie.

- g) Het is niet toegestaan om in de garage reparatiewerkzaamheden te verrichten of voertuigen te wassen.
- h) De huurder of eigenaar is verantwoordelijk voor het opruimen van alle verontreiniging, zoals olie e.d. op de eigen parkeerplaats.
- i) De parkeergarage is uitsluitend toegankelijk voor motorvoertuigen van maximaal 5,20 m. lang, 1,90 m. breed en 2,00 m. hoog. Alle overige voertuigen zal, bij constatering van overtreding van deze regel, de toegang tot de parkeergarage worden ontzegd.
- j) De huurder of eigenaar is verplicht om elke situatie die gevaar kan opleveren of de veiligheid of de juiste werking van de installaties in de parkeergarage kan verminderen onmiddellijk te melden aan de syndicus.
- k) Wanneer er onbevoegden parkeren op een plaats van een eigenaar zal de beheerder uitsluitend in actie komen wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - de eigenaar kan een kopie van het eigendomsdocument van de parkeerplaats aan de syndicus overleggen;
 - de eigenaar van het voertuig die op de betreffende parkeerplaats mag staan is bekend aan de syndicus (aldus gemeld door de eigenaar).
- l) Bij oneigenlijk gebruik van de parkeergarage (zulks te beoordelen door de syndicus in overleg met de raad van mede-eigendom) kan de huurder of eigenaar de toegang tot de parkeergarage worden ontzegd.
- m) Het is niet toegestaan de parkeergarage te gebruiken voor opslag van goederen, noch binnen de parkeerlijnen, noch daarbuiten (zie ook hierboven punt 5.2).
- n) Schade die door toedoen van een eigenaar, huurder, bezoeker, medewerker of leverancier is ontstaan, zal op de betrokkene worden verhaald.
- o) In de parkeergarage mag niet worden gerookt.

Artikel 13. Parkeerbeleid

Parkeren is uitsluitend toegestaan op de binnen- en buitenplaatsen van de ondergrondse parkeergarage. De doorgang moet voor iedereen en in het bijzonder voor hulpdiensten steeds worden gegarandeerd.

Parkeren is verboden op het bovenplein, en op de paden en perken rond het gebouw. De toegang tot deze zones met een voertuig is enkel toegestaan voor het laden en lossen van goederen door koeriersbedrijven, verhuisfirma's, meubelwinkels, aannemingsbedrijven, enz., doch uitsluitend gedurende de tijd nodig om deze goederen te laden en te lossen.

Schade die door toedoen van een eigenaar, huurder, bewoner, gebruiker, medewerker of leverancier is ontstaan zal op de betrokkene worden verhaald.

Artikel 14. Syndicus en klachtrecht

Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus van het gebouw. De contactgegevens van de syndicus staan vermeld op de bordjes opgehangen in de inkomhallen van het gebouw.

U hoeft niet te aarzelen om contact op te nemen met de syndicus. Wel kan u worden gevraagd om uw verzoek of klacht schriftelijk te bevestigen.

Anonieme klachten zullen volledig worden genegeerd en als onbestaande worden beschouwd.

Artikel 15. Diverse bepalingen

Dit huishoudelijk reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van dit huishoudelijk reglement (laten) overhandigen aan zijn huurder. Hij moet het huishoudelijk reglement daarbij laten tekenen voor ontvangst, zodat hij steeds kan aantonen dat zijn huurders het huishoudelijk reglement hebben ontvangen.

In geval van verhuur van het appartement, moet de eigenaar dit zo snel mogelijk melden aan de syndicus.

In geval van verkoop, vervreemding, bezwaring of toedeling van het appartement moet de eigenaar dit zo spoedig mogelijk melden aan de syndicus.

Als een appartement langer dan een maand niet wordt bewoond, moet de bewoner dit onmiddellijk melden aan de syndicus. Daarbij moet hij laten weten wie beschikt over een sleutel in geval van een calamiteit in het appartement (bv. lekkage van gas of water).

Dit huishoudelijk reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde worden veranderd door de algemene vergadering.

*

* *