

## **REGLEMENT VAN INTERNE ORDE – versie 2024.10.25**

Onderhavig onderhands reglement van interne orde is bestemd voor het gebouwencomplex Antwerpen Nieuw Zuidresidentie "Scheldehof" te Antwerpen aan Jef Cassiersstraat 4, 6, 8, 14, 20 - Jos Smolderenstraat 72, 74, 76 en Frans Buyensstraat 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17.

Er dient hierbij een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de hoofdvereniging en anderzijds de 4 deelverenigingen:

- Hoofdvereniging voor de totaliteit:  
Hoofdvereniging van Mede-Eigenaars van de residentie "Scheldehof", met maatschappelijke zetel te 2000 ANTWERPEN, Frans Buyensstraat 15 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0769.571.769;
- Deelvereniging voor het residentieel gebouw Blok 22:  
Deelvereniging van Mede-Eigenaars van het gebouw "Scheldehof - Blok 22", met maatschappelijke zetel te 2000 ANTWERPEN, Jef Cassiersstraat 6 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0769.563.653;
- Deelvereniging voor het residentieel gebouw Blok 25 Appartementen:  
Deelvereniging van Mede-Eigenaars van het gebouw "Scheldehof - Blok 25 Appartementen", met maatschappelijke zetel te 2000 ANTWERPEN, Frans Buyensstraat 15 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0769.568.997;
- Deelvereniging voor het residentieel gebouw Blok 25 Kantoor:  
Deelvereniging van Mede-Eigenaars van het gebouw "Scheldehof - Blok 25 Kantoor", met maatschappelijke zetel te 2000 ANTWERPEN, Frans Buyensstraat 9 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0769.561.673;
- Deelvereniging voor het residentieel gebouw Blok 22-25 Parking:  
Deelvereniging van Mede-Eigenaars van het gebouw "Scheldehof - Blok 22-25 Parking", met maatschappelijke zetel te 2000 ANTWERPEN, Jef Cassiersstraat 6 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0769.570.779;

Onderhavig reglement van interne orde vormt een afzonderlijk onderhands document dat telkens bij de respectievelijke statuten dient te worden gevoegd.

### **HOOFDSTUK I. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN**

#### **AFDELING 1. ALGEMEEN**

##### Artikel 1 – Situering

Deze tekst dient als basistekst die overeenkomstig artikel 3.93, § 3 van het Burgerlijk Wetboek binnen een maand na de opstelling en/of de goedkeuring ervan, op de zetel van de respectievelijke Vereniging

van Mede-eigenaars wordt neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde kan dan ter plaatse op de zetel van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1<sup>o</sup>, c) van het Burgerlijk Wetboek;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars wordt gehouden;
- de regels met betrekking tot de benoeming, bevoegdheid en werking van de commissaris van de rekeningen;

#### Artikel 2 – Doel

Het gebruik van de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen van een gebouw en het leven binnen een gemeenschap vragen enkele duidelijke afspraken en regels. Op die manier kan er immers enerzijds respect worden getoond voor eenieders wooncomfort en anderzijds het esthetische geheel worden gevrijwaard van individuele ingrepen waardoor er afbreuk zou worden gedaan aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.

Daarnaast bevat dit reglement van interne orde ook enkele nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering. Voor nieuwe bewoners kunnen zij met andere woorden een welkome hulp zijn, voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

#### Artikel 3 – Tegenstelbaarheid

Iedere bepaling van het reglement van interne orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Het reglement is 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. Iedere bepaling kan bovendien 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<sup>o</sup> met betrekking tot de bepalingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief

van de syndicus bij aangetekende zending. De persoon die het recht vestigt, is als enige aansprakelijk ten aanzien van de respectievelijke 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.

- 2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen ná de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Hetzelfde tegenwerpelijksmechanisme geldt voor beslissingen van de algemene vergadering van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars.

De eigenaars/verhuurders zijn bijgevolg – op straffe van hun aansprakelijkheid – verplicht om hun desgevallende huurders alsook anderen met een persoonlijk recht of een beperkt zakelijk recht op de privatieve kavel kennis te geven van de bepalingen van onderhavige reglement van interne orde, alsook van de eerder genomen beslissingen van de algemene vergadering, met inbegrip van de desgevallende toekomstige wijzigingen.

De eigenaars/verhuurders – op straffe van hun aansprakelijkheid – zijn daarnaast ook verplicht om hun desgevallende huurders alsook anderen met een persoonlijk recht of een beperkt zakelijk recht op de privatieve kavel de notulen van de algemene vergadering aangetekend ter kennis te brengen binnen 30 kalenderdagen na opmaak van het proces-verbaal van de algemene vergadering.

#### Artikel 4 – Aanvechtingsmogelijkheden

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde, aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze bepaling hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Hetzelfde geldt voor onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars.

#### Artikel 5 – Aanvullingen en/of wijzigingen

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Dergelijke wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

#### Artikel 6 – Gecoördineerde tekst

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van interne orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigendom overeenkomstig artikel 3.93, § 3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek.

## **AFDELING 2. ALGEMENE VERGADERING: BEVOEGDHEID, WIJZE VAN BIJENROEPING, WERKWIJZE EN STEMMING**

#### Artikel 7 – Bevoegdheid algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de plenaire algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en van de plenaire algemene vergadering van de respectievelijke deelvereniging van mede-eigenaars en neemt deel aan de beraadslagingen.

De hoofdvereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te stemmen over materies die de algemeen gemeenschappelijke delen aanbelangen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De deelverenigingen van mede-eigenaars zijn telkens bevoegd voor de particulier gemeenschappelijke delen.

De **hoofdvereniging van mede-eigenaars** is onder meer bevoegd om alle beslissing te treffen die betrekking hebben op de volgende zaken:

- De beschikking en het beheer van het complex;
- Algemeen uitzicht van het complex;
- De aanstelling en het ontslag van de syndicus van de hoofdvereniging van mede-eigenaars;
- Het gebruik en het genot van de algemeen gemeenschappelijke delen;
- Het uitvoeren van werken aan de algemeen gemeenschappelijke delen;
- Het optreden van de hoofdvereniging van mede-eigenaars in rechte, als eiser of als verweerder;
- De verkrijging van onroerende goederen bestemd om algemeen gemeenschappelijk te worden;
- De wijziging van de statuten van de hoofdsplitsingsakte, inclusief met betrekking tot de verdeling van de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen en de verdeling van de algemeen gemeenschappelijke lasten;
- De herstelling of heropbouw van het complex na beschadiging;
- De inkomsten en uitgaven van de hoofdvereniging van mede-eigenaars;
- Het al dan niet goedkeuren van de rekeningen van de syndicus van de hoofdvereniging van mede-eigenaars;
- Het al dan niet verlenen van een kwijting aan de syndicus van de hoofdvereniging van mede-eigenaars;
- Het aanwenden van provisies voor het volgende jaar en het betalen van voorschotten met betrekking tot de hoofdvereniging van mede-eigenaars;
- Het uitvoeren van werken aan de algemeen gemeenschappelijke gedeelten van het complex;

De **deelvereniging van mede-eigenaars** is op haar beurt onder meer bevoegd om alle beslissing te treffen die betrekking hebben op de volgende zaken:

- de aanstelling en het ontslag van de syndicus van de deelvereniging van mede-eigenaars;
- het gebruik en het genot van de particulier gemeenschappelijke delen aangeduid in de basisakte;
- het uitvoeren van werken aan de particulier gemeenschappelijke delen aangeduid in de basisakte;
- het optreden van de deelvereniging van mede-eigenaars in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om particulier gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten van de ondersplitsingsakte, inclusief met betrekking tot de verdeling van aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen en de verdeling van de particulier gemeenschappelijke lasten;
- de inkomsten en uitgaven van de deelvereniging van mede-eigenaars;
- het al dan niet goedkeuren van de rekeningen van de syndicus van de deelvereniging van mede-eigenaars;
- het al dan niet verlenen van een kwijting aan de syndicus van de deelvereniging van mede-eigenaars;
- het aanwenden van provisies voor het volgende jaar en het betalen van voorschotten met betrekking tot de deelvereniging van mede-eigenaars;
- het uitvoeren van werken aan de particulier gemeenschappelijke gedeelten van dit deel van het complex.

#### Artikel 8 – Soorten algemene vergaderingen

De gewone algemene vergadering van de leden van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars, ofwel jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen. Deze vergadering zal worden gehouden volgens de periode vastgelegd in artikel 12.

Te allen tijde kan bovendien een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die niet een wijziging van de statuten inhoudt, en een buitengewone algemene vergadering over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

#### Artikel 9 – Bijeenroeping van de algemene vergadering: Initiatief

De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer of haar gemachtigde.

De syndicus dient een algemene vergadering bijeen te roepen, hetzij op eigen initiatief hetzij op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier 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 voormeld verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Iedere mede-eigenaar kan tevens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de

termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormelde mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

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 algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van interne orde of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 3.89, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

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

#### Artikel 10 – Bijeenroeping van de algemene vergadering: Vorm, tijdstip, inhoud en modaliteiten

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 algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom zo deze bestaat, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in artikel 8 van onderhavig reglement van interne orde 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. Bij elk punt van de agenda wordt bovendien vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

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 komen ten laste van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars.

Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen vóór de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, 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 uiteenzetting. 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 11 – Bijeenroeping van de algemene vergadering: Kennisgeving, adreswijziging en het in gebruik geven van een privatieve kavel

Elk lid van de algemene vergadering brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering is tevens verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

#### Artikel 12 – Datum van de algemene vergadering

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

Onverminderd het eerste lid van deze bepaling, 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.

De jaarlijkse algemene vergadering zoals bedoeld in het eerste lid wordt gehouden in de tweede helft van de maand oktober op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars.

#### Artikel 13 – Samenstelling van de algemene vergadering: Algemeen

Iedere eigenaar van een kavel, ongeacht het aantal aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen, is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, behoudens bij onverdeeldheid van de kavel.

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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars.

De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### Artikel 14 – Samenstelling van de algemene vergadering: Vertegenwoordiging bij volmacht

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 volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

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 echter ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat

voor de eerste algemene vergadering het aanwezigheidsquorum niet werd bereikt, tenzij de volmacht tekst dit uitdrukkelijk anders bepaalt.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer beschikken.

Niemand mag bovendien 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.

#### Artikel 15 – Samenstelling van de algemene vergadering: Bijstand op de algemene vergadering

Iedere eigenaar van een privaatieve kavel kan zich laten bijstaan door één persoon op de algemene vergadering 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.

Wanneer de agenda meerdere agendapunten betreft, mag de eigenaar zich globaal door één persoon laten bijstaan of door telkens één wisselende persoon per onderscheiden agendapunt. Ook de gevolmachtigde van de eigenaar, die optreedt in naam en voor rekening van de eigenaar, mag zich op analoge wijze laten bijstaan op voorwaarde dat de wettelijke bepalingen gerespecteerd worden.

#### Artikel 16 – Verloop van de algemene vergadering: 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 algemene gemeenschappelijke delen dan wel de particulier 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 algemene gemeenschappelijke delen dan wel de particulier 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.

Bij de aanvang van de vergadering wordt door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen. De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig opgeroepen zijn.

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

#### Artikel 17 – Verloop van de algemene vergadering: Samenstelling bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen met volstreekte meerderheid van stemmen (50%+1). De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn en zit de algemene vergadering voor. De syndicus kan geen voorzitter zijn.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de secretaris aan.

De voorzitter en de secretaris verklaren de aanwezigheidslijst eensluidend.

#### Artikel 18 – Verloop van de algemene vergadering: Stemrecht – algemene bepalingen

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 3.87, § 7 van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar. Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, heeft hij slechts een raadgevende stem, onverminderd de toepassing van artikel 3.87, § 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een algemeen gemeenschappelijk deel of een particulier gemeenschappelijk deel 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 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.

De 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 bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in §§ 10 en 11 van artikel 3.87 van het Burgerlijk Wetboek in het register voorzien in artikel 3.93, § 4 van het Burgerlijk Wetboek, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 3.87, § 1, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

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

#### Artikel 19 – Verloop van de algemene vergadering: Stemrecht – uitzonderlijke schriftelijke stemming

De leden van de respectievelijke Vereniging van de Mede-eigenaars mogen bij eenparigheid en schriftelijk alle beslissingen nemen die behoren tot de bevoegdheden van de algemene vergadering, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt er de notulen van op.

#### Artikel 20 – Verloop van de algemene vergadering: Stemrecht – principe van de volstreckte meerderheid, lot van onthoudingen, blanco en ongeldige stemmen

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreckte meerderheid (d.i. 50% + 1) van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid (2/3 meerderheid, 4/5 meerderheid of unanimité) vereist.

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

#### Artikel 21 – Verloop van de algemene vergadering: Stemrecht – gekwalificeerde meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van  **twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen** :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 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 volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° ;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° °, bedoelde daden;

- d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de respectievelijke 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 aanwezige of vertegenwoordigde 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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, 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 3.88, §3 van het Burgerlijk Wetboek;

3° bij **eenparigheid:**

Er wordt met eenparigheid (unanimiteit) 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 3.85, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

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

Wanneer tot 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.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over de ontbinding van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw wanneer deze beslissing niet ingegeven is om redenen van hygiëne of veiligheid of de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn.

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

#### Artikel 22 – Bijzondere algemene vergadering: Lasten uitsluitend bij bepaalde mede-eigenaar(s)

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een algemeen gemeenschappelijk deel of een particulier 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 niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

Die algemene vergadering komt minstens één keer per jaar samen in de eerste helft van de maand februari op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars. De syndicus roept ze samen.

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

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

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

#### Artikel 23 – Verloop van de algemene vergadering: Dringende en noodzakelijke/nuttige werken – verzet zonder grondige reden, vordering

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de respectievelijke

Vereniging van Mede-eigenaars, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de aangeduide particulier gemeenschappelijke delen.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden.

Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 3.92, §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

### **AFDELING 3. SYNDICUS: BENOEMING, DUUR EN OPZEGGING CONTRACT EN BEVOEGDHEDEN**

#### Artikel 24 – Syndicus: Algemene bevoegdheid, onverenigbaarheid en benoeming

De syndicus is een orgaan van de Vereniging van Mede-eigenaars die – zo hij handelt binnen de perken van zijn opdracht - door zijn optreden de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars verbindt.

Het administratieve, financiële en technische beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan de syndicus die zowel een natuurlijke als een rechtspersoon kan zijn, zowel een mede-eigenaar als een professionele of niet-professionele syndicus. Binnen eenzelfde respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars mag een syndicus evenwel niet tegelijkertijd lid zijn van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus, ongeacht of deze een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is, ongeacht of deze een professionele syndicus is of niet, moet zelf een inschrijving nemen in het ondernemingsloket en een KBO-nummer aanvragen volgens het Koninklijk Besluit van 15 maart 2017. Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

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

#### Artikel 25 – Syndicus: Contract en duur

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde, eventuele vergoeding (bepaald bij beslissing van de algemene

vergadering bij de benoeming als een gemeenschappelijke kost voor alle mede-eigenaars), staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

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

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

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

#### Artikel 26 – Syndicus: Affichering benoeming

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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars gevestigd is. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

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.

#### Artikel 27 – Syndicus: Bevoegdheid

De syndicus heeft een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid om op te treden in naam en voor rekening van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars, het dagelijks beheer van het gebouw waar te nemen en in het algemeen alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, het reglement van interne orde of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Hij heeft - onder meer - als opdracht:

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- een algemene vergadering te houden tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden

- genomen of op vraag van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten;
- de schriftelijke voorstellen te agenderen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de desgevallende raad van mede-eigendom ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden;
  - alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
  - het vermogen van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars te beheren overeenkomstig met artikel 3.86, § 3 van het Burgerlijk Wetboek met inbegrip van het betalen van facturen en het opvragen van provisies;
  - de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de algemeen gemeenschappelijke zaken dan wel de particulier gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen uit dit reglement van interne orde of uit de wet, 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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars;
  - de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen (te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet) alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden evenals het verstrekken en actualiseren van de informatie waarvan sprake in artikel 3.94, §§ 1-2 van het Burgerlijk Wetboek;
  - aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
  - 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;
  - een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars;
  - het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;
  - desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de zetel van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars en het te (laten) actualiseren waar nodig;
  - ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1<sup>o</sup>, c) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;
  - alle gelden toekomstige aan de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten;

- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- de vergadering van eigenaars te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de algemeen 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 algemene vergadering vooraf om toestemming te vragen voor alle overeenkomsten tussen de respectievelijke 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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hiervoor vermelde personen eigenaars 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 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;
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;
- de boekhouding van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.94, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- 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 respectievelijke 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;
- het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken;
- te waken over de rust en orde alsook over het behoorlijk onderhoud in het gebouw;
- te waken over de goede werking van alle gemeenschappelijke diensten, installaties en uitrustingen, met inbegrip van het sluiten van onderhoudscontracten tegen marktprijzen met gespecialiseerde firma's en bestellingen en aankopen doen (bv. stookolie, strooizout,...);
- schadegevallen betreffende de gemeenschappelijke delen of de privatieve delen (ingevolge een niet-privatieve oorzaak) aan te geven aan de verzekeraar.

- geschillendossiers voor te bereiden ter overhandiging aan een advocaat overeenkomstig de instructies van de algemene vergadering, de statuten of het reglement van interne orde;
- de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen, ter zake alle akten en stukken te tekenen, dadingen te sluiten en alles te doen wat ter zake nuttig is;
- de verschillende documenten van de mede-eigendom te bewaren en op te volgen of bij te werken. Dit geldt onder meer voor het reglement van interne orde, het eventuele reglement voor de huisbewaarder, het reglement van de lift, de plannen van het gebouw, de verkregen vergunningen, het veiligheids- en gezondheidsplan alsook het postinterventiedossier van de bouwwerken, de afgesloten contracten, facturen, keuringsattesten, briefwisseling, enz;
- een dossier aan te leggen betreffende iedere privaatieve kavel, met de identiteit van de eigenaar, zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van het goed (zelf bewoond of verhuurd);
- eventuele vertalingen te verschaffen die worden bedoeld in artikel 3.96 van het Burgerlijk Wetboek;
- samen te werken met de eventuele raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen en op hun eerste verzoek hen alle relevante informatie en inzage te verschaffen.

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

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de algemeen gemeenschappelijke uitgaven dan wel de particulier gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars volgens de quotiteiten, er vragen over te beantwoorden, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft. De syndicus moet kwijting vragen over zijn laatste afrekening aan de algemene vergadering op de jaarvergadering.

De syndicus neemt alle nuttige maatregelen bij achterstallen inzake lasten overeenkomstig artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek.

Hij verbindt de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen, onder meer ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid (50% + 1) van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

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

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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

#### Artikel 28 – Syndicus: Mededinging offertes

De syndicus moet, ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1<sup>o</sup>, c) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen overleggen (minstens drie), op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

Beneden deze som beslist de syndicus vrij, evenwel steeds handelend als een bonus pater familias die zich engageert om de kostprijs zoveel mogelijk beperkt te houden.

#### Artikel 29 – Syndicus: Aansprakelijkheid

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

De syndicus dient 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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars.

#### Artikel 30 – Syndicus: Ontslag

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is bevoegd om de syndicus *ad nutum* te ontslaan met een volstreekte meerderheid van stemmen (d.w.z. 50%+1). De gerechtelijk benoemde syndicus kan evenwel enkel door de rechter worden ontslaan bij vonnis.

Als de syndicus zich een commissie laat uitkeren om werken aan een welbepaalde aannemer of aannemers toe te vertrouwen, is dat een reden voor onmiddellijk ontslag, onverminderd alle overige rechten van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De syndicus mag te allen tijde tussentijds (dit wil zeggen vóór het verstrijken van zijn opdracht) ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft. Dit dient te gebeuren door middel van een aangetekend schrijven gericht aan de voorzitter van de raad van mede-eigendom of bij gebreke aan een raad van mede-eigendom aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer de syndicus voortijdig opzegt, wordt opgezegd of zijn mandaat een einde neemt na de overeengekomen duur, verbindt hij zich ertoe om de overdracht zo vlot mogelijk te laten verlopen en een gedetailleerde en volledige afrekening voor te leggen. Hij draagt er tevens zorg voor de door hem aangelegde, volledige dossiers van het gebouw (volgens art3.89, § 5, 7<sup>o</sup> BW) aan zijn opvolger over te dragen zonder dat hij enig retentierecht heeft. De syndicus kan enkel aansprakelijk worden gesteld voor het archiveren van die documenten die betrekking hebben op zijn beheerperiode en deze die hij tegen kwijting overnam van zijn voorganger.

## **AFDELING 4. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

### Artikel 31 – Commissaris: Algemeen

De algemene vergadering wijst jaarlijks, met een volstrekte meerderheid (50% + 1), een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn en die de rekeningen van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars controleert.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een eventuele door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en 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 volstrekte medewerking te geven.

De commissaris heeft eveneens tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenstemming tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag wordt bij de notulen van de algemene vergadering gevoegd.

Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars.

De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

### Artikel 32 – Commissaris: Duur van het mandaat

Het mandaat van de commissaris wordt aangegaan voor een periode van één jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige wettige redenen.

### Artikel 33 – Commissaris: Aansprakelijkheid

De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

### Artikel 34 – Commissaris: Bevoegdheden

De commissaris:

- Mag ten allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars;
- Mag van de syndicus alle inlichten en ophelderingen vorderen die hij nuttig acht;
- Mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars;
- Mag de algemene vergadering bijeenroepen ingeval van tekortkomingen van de syndicus;
- Mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen;
- Zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag overmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering, die hem al dan niet kwijting zal verlenen met volstrekte meerderheid van de stemmen.

## **AFDELING 5. ONTBINDING EN VEREFFENING**

### Artikel 35 – Principe

Inzake ontbinding en vereffening schikken de mede-eigenaars zich naar de artikelen 3.97 en 3.98 van het Burgerlijk Wetboek.

## **AFDELING 6. GESCHILLENREGELING**

### Artikel 36 – Principe

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

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt. Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt. Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde vrederechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt. Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt. Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde vrederechter, met uitzondering van arbitrage.

## **AFDELING 7. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

### Artikel 37 – Bevoegdheden

De eerste algemene vergadering dient een raad van mede-eigendom in te richten, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

Deze raad, die enkel bestaat uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben op de algemene vergadering van dit gebouw, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 B.W.

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 respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De personen die lid wensen te worden van de raad van mede-eigendom dienen uiterlijk 15 dagen voorafgaand aan het tijdstip van agendabepaling met betrekking tot de eerstvolgende algemene vergadering hun kandidatuur schriftelijk aan de syndicus te bezorgen.

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.

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.



Om vergissingen te vermijden en om de automatisering van de residentieboekhouding mogelijk te maken worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentierekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

## **AFDELING 2. CONTACTGEGEVENS FREQUENTE LEVERANCIERS**

### Artikel 39 – Het geven van opdrachten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, moet een mede-eigenaar of een gebruiker steeds de syndicus op de hoogte brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus bovendien ten spoedigste op de hoogte worden gesteld.

Anderzijds is het niet wenselijk om privéopmerkingen die géén betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen dan wel de particulier gemeenschappelijke delen of diensten aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De bewoners of gebruikers die geen eigenaar zijn van hun kavel moeten, voor aangelegenheden waarvoor er geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus werden gegeven namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling worden geweigerd. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

### Artikel 40 – Andere defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen, die niet direct kunnen worden gecatalogeerd onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds een beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering instaan, via solvabele aannemers bij wie hij een voorkeursregime geniet. Desgevallend moet de syndicus ook de inhouding doen mocht een aannemer fiscale en/of sociale schulden hebben.

### Artikel 41 – Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben de formele opdracht om geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangestelde persoon. Daarom wordt er hier geen adres meegedeeld.

### Artikel 42 – Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar heeft toegang tot het web portaal en kan daar de polis raadplegen. Op simpel verzoek kan deze ook opgevraagd worden bij de syndicus.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel te worden verzekerd en afgehandeld.

De huurders of andere gebruikers met een persoonlijk recht moeten hun huurrisico's evenals hun inboedel verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

### **AFDELING 3. HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

#### Artikel 43 – Toegang tot het gebouw

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhal, de deur van het fietsenlokaal en de toegangspoort tot de autostaanplaatsen omwille van veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners immers in gevaar. Deze deur mag tevens nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

#### Artikel 44 – Gebruik van de gemeenschappelijke delen

##### **Algemeen**

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten altijd vrij en toegankelijk blijven. Er mogen bovendien geen fietsen via de inkomhal en de lift in het gebouw gebracht worden, hiervoor is er een apart fietslokaal beschikbaar.

In de gemeenschappelijke delen is het verboden om te roken, alsook alcohol en drugsgebruik zijn expliciet verboden.

Het gebruik van het dakterras is onderworpen aan de huisregels en hier is het in principe niet toegestaan om alcohol te consumeren, tenzij in uitzonderlijke gevallen die uitdrukkelijk zijn toegestaan door de Vereniging van Mede-eigenaars. Een uitzondering op dit verbod geldt voor een georganiseerde burendrink met de bewoners van het gebouw. Na afloop van een dergelijke activiteit dient het dakterras proper te worden achtergelaten.

Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Elke schade of elk alarm (of die nu zelf is toegebracht of wordt opgemerkt) moet onmiddellijk aan de syndicus worden gemeld.

### **Gebruik van de lift**

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet geblokkeerd worden en mag niet gebruikt worden om te verhuizen. Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel.

Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus.

In de toren is er 1 lift die gebruikt kan worden om grotere zaken te vervoeren, enkel indien het niet anders mogelijk is. Echter dient dit steeds aangevraagd te worden aan de syndicus en mogen er geen beschadigingen aangebracht worden.

### **Gebruik van de ondergrondse parking en kelders**

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Enkel bewoners die een staanplaats hebben in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats (binnen de voorziene lijnen, geen uitstekende zaken achter of voor de auto plaatsen, bv fietsenrekken). De eigenaars zijn verplicht hun autostaanplaats in onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Indien de eigenaars in gebreke blijven, zal de syndicus deze doen reinigen op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar. De bergingen mogen enkel gebruikt worden als opslagruimte.

De maximumsnelheid bedraagt 10 km/u.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- kinderen te laten spelen,
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden,
- de motor nutteloos te laten draaien
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken,
- gebruik te maken van geluid makende verwittigingstoestellen,
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen,
- herstellingen of onderhoudswerken aan auto's of moto's uit te voeren,
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren,
- voertuigen met gasinstallatie (LPG) te parkeren,
- de garagelokalen te bevuilden met vuilnis van welke aard ook;

Het is toegestaan om aan uw parking een bord te plaatsen met uw nummerplaat, uw appartement code, 'privaat' of de naam van het bedrijf. Dit enkel op de muur voor de parking, in het midden en op ooghoogte, maximum grootte bord is A3-formaat. Er dient een duidelijke uniformiteit gevolgd te worden.

### **Gebruik van de gemeenschappelijke fietsenberging op verdieping -1**

Alle kavels hebben het recht van gebruik van deze fietsenstalling. Voor de kavels van Blok 22 en Blok 25 bevindt deze zich steeds onder het desbetreffende gebouw. De toegang is enkel en alleen via de aparte zijingang per gebouw. Alle gebruikers dienen er zorg voor te dragen dat de toegangsdeur steeds correct gesloten is. De fietsenberging dient enkel om fietsen, bromfietsen of kinderwagens in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen dienen enkel in de daarvoor bestemde stallingen geplaatst te worden. In deze ruimte is het verboden om affiches op te hangen. Er mogen tevens geen batterijen opgeladen worden in deze fietsenbergingen.

## **Gebruik afvoerleidingen**

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken, onderhouden en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.

### Artikel 45 – Sprinkler installatie

In alle kavels en gemeenschappelijke delen van de toren alsook in alle ruimtes van de ondergrondse verdiepingen is een sprinkler installatie aanwezig voor de brandveiligheid. In elke ruimte (uitgezonderd een natte ruimte bv. toilet, badkamer) kan er een sprinklerkop aan het plafond teruggevonden worden achter een rond beschermkapje, in de ondergrondse verdiepingen is deze sprinklerkop open zichtbaar.

Deze sprinkler installatie activeert zich automatisch bij brand of hoge temperatuur en zal enkel op die desbetreffende plaats werken. Voorzichtigheid is geboden bij dit systeem, aangezien bij beschadiging van deze sprinklerkop de installatie in werking treedt. Alle eventueel daaraan verbonden kosten van terug in dienststelling en reparatie zullen gedragen worden door de veroorzaker.

Om het sproei patroon van de sprinklers in de privatieve kelders niet te hinderen is de hoogte van de gemetste wanden van de kelderbergingen aan te houden als maximale stockagehoogte.

### Artikel 46 – Gebruik gemeenschappelijke binnentuin (met uitzondering van de gaanderij)

Volgende regels dienen gerespecteerd te worden:

- Elke gebruiker volgt het politiereglement (zie website stad Antwerpen),
- De binnentuin is enkel toegankelijk voor zachte weggebruikers, gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten, behoudens voor de hulpdiensten,
- Elke gebruiker gedraagt zich als een goede huisvader bij het gebruik van de binnentuin. Eventuele schade, door de gebruiker of zijn genodigden veroorzaakt, zullen in rekening worden gebracht,
- Er mogen geen naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- of koelinstallaties aangebracht worden in deze groenzone,
- De respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor beschadiging, diefstal, of brand van materiaal dat is achtergelaten. Het is aan de gebruiker alle voorzorgsmaatregelen te treffen,
- Het gebruik moet verenigbaar zijn met algemeen aanvaarde waarden en normen. Zuivere privé of commerciële -activiteiten (bijvoorbeeld: feesten, BBQ's, ...) worden niet toegelaten,
- De gebruiker waakt erover dat bij het verlaten van de binnentuin alle hinderlijk en schadelijk materiaal (huisvuil, klevende stoffen, ...) verwijderd worden. Zo niet zal dit door de syndicus uitbested en aangerekend worden,
- De kosten voor aangerichte schade of vervuiling worden gedragen door de gebruiker. Hij blijft aansprakelijk tegenover derden. De schadevergoeding omvat de volledige reparatiekosten of opruimingskosten, zoals geschat door een door partijen aangesteld expert of aannemer met een minimale schadeforfeit van tweehonderdvijftig euro (250,00 EUR),
- Het is verboden rook en vuur te maken, inclusief vuurwerk,
- De doorgangen en wegenissen moeten ten allen tijde vrijgehouden worden,

- Er geldt een algemeen parkeerverbod in de binnentuin en de wegenissen, behoudens voor de hulpdiensten,
- De hulpdiensten moeten ten allen tijde toegang hebben tot deze groenzone en de brandweg. De voor de hulpdiensten bedoelde stroken mogen daarom niet bezet worden met permanente bebouwing/toestellen/meubilair.
- Deze groen zone is geen uitlaatzone voor honden (ook niet aan de leiband),
- Het is eveneens verboden om wasgoed uit te hangen in deze groenzone,
- Er mogen geen constructies opgericht worden in deze groenzone,
- Het is niet toegelaten in de gemeenschappelijke groenzone een speelterrein, speeltuin of speelplein en dergelijke op te richten,

#### Artikel 47 – Gaanderij en deel van de binnentuin op het gelijkvloers

De doorgang moet steeds vrij toegankelijk zijn en het is niet toegelaten vaste inrichtingen of constructies te plaatsen op de betrokken strook. De eigenaar van de kavel staat in voor de dagdagelijkse schoonmaak van de ruimte. De Eigenaar van de kavel zorgt ervoor dat het uitzicht van de gaanderij en/of deel van de binnentuin in overeenstemming is en blijft met de standing van het gebouw. Het is de eigenaar van de kavel niet toegestaan enige wijzigingen aan de gaanderij en/of deel van de binnentuin aan te brengen. Het grote onderhoud van deze stroken alsmede het ruimen van sneeuw op deze plaatsen wordt georganiseerd door de syndicus. De kosten hiervan vallen ten laste van de mede-eigenaars die het exclusief genot hebben van de gaanderij.

Het is niet toegelaten diepwortelende planten en/of bomen aan te planten die het onderliggend dak van het garagecomplex kunnen beschadigen.

Het is de eigenaars van de betrokken gelijkvloerse kavels toegestaan een publiek terras met terrasmeubilair te installeren mits de eigenaar van de betrokken kavel, indien vereist, van de bevoegde overheid de nodige omgevings- en/of uitbatingsvergunningen heeft verkregen.

Voor verdere info betreffende deze erfdienstbaarheid wordt naar de basisakte (Hoofdsplitsingsakte) verwezen.

#### Artikel 48 – Gebruik gemeenschappelijke dakterras op de 8<sup>ste</sup> verdieping van Blok 22

De aanleg van de daktuin mag niet gewijzigd worden, tenzij mits toelating van mede-eigenaars van de appartementen, en enkel onder toezicht van een door deze vergadering aangestelde tuinarchitect. Alle schade aan beplantingen toegebracht wordt hersteld op kosten van diegenen die de schade heeft berokkend.

Het dak mag enkel worden betreden op het aangelegde verhardingen.

Volgende voorwaarden zijn van toepassing op het gebruik van het daktuin op de 8ste verdieping:

- Enkel de eigenaars, huurders, bezoekers en gebruikers van een appartement in Blok 22 hebben toegang tot deze daktuin. De commerciële kavels op de gelijkvloerse verdieping hebben hier geen toegang toe,
- Elke gebruiker volgt het politiereglement (zie website stad Antwerpen),
- Elke gebruiker gedraagt zich als een goede huisvader bij het gebruik van het dakterras. Eventuele schade, door de gebruiker of zijn genodigden veroorzaakt, zullen in rekening worden gebracht,
- Er mogen geen naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- of koelinstallaties aangebracht worden op dit dakterras,
- De respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor beschadiging, diefstal, of brand van materiaal dat is achtergelaten. Het is aan de gebruiker alle voorzorgsmaatregelen te treffen,

- Het gebruik moet verenigbaar zijn met algemeen aanvaarde waarden en normen. Zuivere privé of commerciële -activiteiten (bijvoorbeeld: feesten, BBQ's, ...) worden niet toegelaten,
- De gebruiker waakt erover dat bij het verlaten van de binnentuin alle hinderlijk en schadelijk materiaal (huisvuil, klevende stoffen, ...) verwijderd worden. Zo niet zal dit door de syndicus uitbesteed en aangerekend worden,
- De kosten voor aangerichte schade of vervuiling worden gedragen door de gebruiker. Hij blijft aansprakelijk tegenover derden. De schadevergoeding omvat de volledige reparatiekosten of opruimingskosten, zoals geschat door een door partijen aangesteld expert of aannemer met een minimale schadeforfeit van tweehonderdvijftig euro (250,00 EUR),
- Het is verboden rook en vuur te maken, inclusief vuurwerk,
- De (nood)uitgangen moeten ten allen tijde vrijgehouden worden,
- De hulpdiensten moeten ten allen tijde toegang hebben tot het dakterras,
- Dit dakterras is geen uitlaatzone voor honden (ook niet aan de leiband),
- Het is eveneens verboden om wasgoed uit te hangen in deze groenzone,
- Er mogen geen constructies opgericht worden in deze groenzone,

#### Artikel 49 – Gebruik gemeenschappelijke dakterras op de 6<sup>ste</sup> verdieping van Blok 25 Plint

De aanleg van de daktuin mag niet gewijzigd worden, tenzij mits toelating van mede-eigenaars van de appartementen, en enkel onder toezicht van een door deze vergadering aangestelde tuinarchitect. Alle schade aan beplantingen toegebracht wordt hersteld op kosten van diegenen die de schade heeft berokkend.

Het dak mag enkel worden betreden op het aangelegde verhardingen.

Volgende voorwaarden zijn van toepassing op het gebruik van het daktuin op de 6ste verdieping:

- Enkel de eigenaars, huurders, bezoekers en gebruikers van een appartement in Blok 25 Plint (Frans Buyensstraat 3, 7 en 11) hebben toegang tot deze daktuin. De commerciële kavels op de gelijkvloerse verdieping, de kantoren en de appartementen van de toren hebben hier geen toegang toe,
- Elke gebruiker volgt het politiereglement (zie website stad Antwerpen),
- Elke gebruiker gedraagt zich als een goede huisvader bij het gebruik van het dakterras. Eventuele schade, door de gebruiker of zijn genodigden veroorzaakt, zullen in rekening worden gebracht,
- Er mogen geen naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- of koelinstallaties aangebracht worden op dit dakterras,
- De respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor beschadiging, diefstal, of brand van materiaal dat is achtergelaten. Het is aan de gebruiker alle voorzorgsmaatregelen te treffen,
- Het gebruik moet verenigbaar zijn met algemeen aanvaarde waarden en normen. Zuivere privé of commerciële -activiteiten (bijvoorbeeld: feesten, BBQ's, ...) worden niet toegelaten,
- De gebruiker waakt erover dat bij het verlaten van de binnentuin alle hinderlijk en schadelijk materiaal (huisvuil, klevende stoffen, ...) verwijderd worden. Zo niet zal dit door de syndicus uitbesteed en aangerekend worden,
- De kosten voor aangerichte schade of vervuiling worden gedragen door de gebruiker. Hij blijft aansprakelijk tegenover derden. De schadevergoeding omvat de volledige reparatiekosten of opruimingskosten, zoals geschat door een door partijen aangesteld expert of aannemer met een minimale schadeforfeit van tweehonderdvijftig euro (250,00 EUR),
- Het is verboden rook en vuur te maken, inclusief vuurwerk,
- De (nood)uitgangen moeten ten allen tijde vrijgehouden worden,
- De hulpdiensten moeten ten allen tijde toegang hebben tot het dakterras,

- Dit dakterras is geen uitlaatzone voor honden (ook niet aan de leiband),
- Het is eveneens verboden om wasgoed uit te hangen in deze groenzone,
- Er mogen geen constructies opgericht worden in deze groenzone,

#### Artikel 50 – Terrassen

Het is enkel toegelaten om tuinmeubilair op het terras te plaatsen. Er wordt geen was gehangen (wasdraad) aan de terrassen of aan de gevel van de gebouwen. Er worden daar ook geen (schotel)-antennes, ontvangers, machines of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne-energie, vuilniszakken, vuilbakken of afvalcontainers geplaatst.

Het is niet toegestaan om de stijl, het algemene uiterlijk of de beschildering van de terrassen/wintertuinen te wijzigen, dit omvat zowel de muren, plafonds en verlichting van de terrassen. Het is niet toegestaan om gordijnen in de wintertuinen te plaatsen.

Open vuur of kolen-BBQ zijn niet toegestaan.

Er mag ten alle tijden geen overlast veroorzaakt worden naar de omliggende terrassen en de balustrades dienen vrij te blijven.

#### Artikel 51 – Naamplaatjes

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de liften of op de bergingsdeuren en de staanplaatsen. De syndicus waakt hierover. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.

#### Artikel 52 – Huisvuil

Het huishoudelijk afval moet gesorteerd achter gelaten worden in de sorteerstraatsjes in de omliggende straten, zie voor meer info: [www.antwerpen.be/nl/overzicht/sorteerstraatsjes](http://www.antwerpen.be/nl/overzicht/sorteerstraatsjes). Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom of voor het gebouw worden neergelegd.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad Antwerpen. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de stad.

#### Artikel 53 – Lawaaihinder

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burenen niet te storen, zowel overdag als tijdens de nacht. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 54 – Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt (lawaaï, reuk of andere ongemakken). Bij aanhoudende stoornis zal de syndicus ingrijpen. Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars. Ingeval van overlast kan de syndicus de gepaste maatregelen nemen of beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

In en rond het gebouw dienen honden steeds aangelijnd te zijn en dienen uitwerpselen steeds onmiddellijk opgeruimd te worden (ook op het privaatieve terras). De gemeenschappelijke groen en terras zones zijn geen uitlaatzones voor honden (ook niet aan de leiband).

In de parking mogen geen dieren gehuisvest worden.

#### Artikel 55 – Netheid van het gebouw

Het is verboden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de garageruimte en in/op andere gemene delen. Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemeenschappelijke delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

De privaatieve ramen en balustrades dienen door de eigenaar/bewoners zelf schoongemaakt te worden. Indien dit niet netjes gehouden wordt zal de syndicus de desbetreffende eigenaar aanschrijven met de vraag zo snel mogelijk het nodige te doen. Indien hier geen gevolg aan gegeven wordt zal de syndicus het nodige laten doen door een professionele firma en de kosten zullen ten laste zijn van de desbetreffende eigenaar.

#### Artikel 56 – Orde in de inkomhal/trappenhal

Iedereen moet het nodige doen om de inkom- en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Ook geleverde postpakketjes dienen onmiddellijk opgehaald te worden en mogen niet in de inkomhal blijven liggen.

Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden. Via de stad Antwerpen kan u de juiste sticker aanvragen voor uw brievenbus om deze reclame niet te ontvangen: [www.antwerpen.be/nl/info/sticker-geen-ongeadresseerd-reclamedrukwerk](http://www.antwerpen.be/nl/info/sticker-geen-ongeadresseerd-reclamedrukwerk).

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden. Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden.

#### Artikel 57 – Verhuizingen

Verhuizingen dienen voor zover technisch mogelijk te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphal en de lift. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

#### Artikel 58 – Stijl en uitzicht van het gebouw

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van 3/4 van de stemmen, en dit onder toezicht van een architect die zal toezien op de uniformiteit van het gebouw. Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuninggen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. Dit is eveneens geldig voor de stijl of algemeen uitzicht van de tuin.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclames, kasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat. Gebruikelijk terrasmeubilair valt niet onder dit verbod. Aan en/of tegen de borstwering van de terrassen mag geen enkel element aangebracht worden.

Het is de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. De buitenkant van de overgordijnen dient bij benadering wit te zijn.

#### Artikel 59 – Zonneschermen

Er is een uniform beleid, conform goedkeuring en richtlijnen architect, omtrent het plaatsen van zonneschermen aan de buitenkant van het gebouw.

Aard zonnescherm: Uitrolbaar doek (elektrisch of manueel)

Locatie aan gebouw: De goedkeuring van de architect is enkel van toepassing op de ramen dewelke een aluminium omkasting hebben (dus geen natuursteen).

Gebouw zijde Frans Buyensstraat en zijde Jos Smolderenstraat

Plaatsing: Verticaal / parallel met de ramen

Buitenkant van de ramen met verticale geleiding op de aluminium omkasting van de ramen. De geleiding dient dezelfde kleur te hebben als de omkasting RAL 7021

Kleur: Het profiel dient uitgevoerd te worden in RAL 7021

Het doek van het zonnescherm dient SCM45 te zijn

De verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor deze zonneschermen is volledig privaatief en loopt niet via de blokpolis. Dus elke eigenaar dient hiervoor zelf een verzekering af te sluiten voor schade aan derde.

#### Artikel 60 – Mogelijkheid tot installeren van een airco

Het plaatsen van een airco op het terras is in theorie niet toegelaten, uw persoonlijke EPC attest komt hiermee te vervallen. Ook mogen er op het terras geen installaties geplaatst worden. De praktijk leert echter dan mensen dit toch installeren, dit kan enkel gedoogd worden indien het volgens de regels van de kunst geplaatst wordt, geen overlast geeft aan omwonenden en het uitzicht van het gebouw niet veranderd (technische fiche van de airco, max. geluidsniveau van 40 dB, jaarlijks onderhoud verplicht uit te voeren). Het toestel mag ook absoluut niet zichtbaar zijn vanuit de buitenkant. de syndicus vraagt een meldingsplicht aan iedereen zodat er een overzicht is van de verschillende installaties. Doorboringen aan de natuursteen zijn op eigen risico.

Ter info, er bestaan ook interne airco systemen zonder buitenunit, deze kunnen zonder verdere voorwaarden geplaatst worden.

Voor de commerciële panden op de gelijkvloers is er de mogelijkheid om deze toestellen in de parking/berging op -1 te plaatsen en dit enkel na overleg en akkoord van de syndicus.

#### Artikel 61 – Publiciteit

##### Residentiële kavels

- Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw.
- Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen.
- Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en om aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping. De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering.

##### Commerciële gelijkvloerse kavels en kantoorruimtes Blok 25 Kantoren

- In tegenstelling tot wat hierboven staan vermeld is alle publiciteit verband houdend met de uitbating van het commercieel gelijkvloers, alsook voor de kantoorruimtes in Blok 25 Kantoren, toegelaten aan de binnenkant van de vensters.
- De aangebrachte publiciteit:
  - moet zonder beschadiging kunnen worden verwijderd (bijvoorbeeld onder de vorm van bestickering);
  - mag niet groter zijn dan dertig procent (30%) van de glasoppervlakte van de betreffende ruit (de oppervlakte van de publiciteit wordt bepaald als de oppervlakte van de rechthoek die de publiciteit volledig omvat);
  - moet worden gevoerd in een acceptabele kleur die de standing, architectuur en esthetisch uitzicht van het gebouw niet in het gedrang brengt.
- De eigenaar van de kavel is in ieder geval zelf verantwoordelijk voor het bekomen van alle nodige stedenbouwkundige vergunningen voor het plaatsen van de reclame.
- Neon- of lichtreclame is toegelaten binnen de ramen van het commercieel gelijkvloers en de kantoorruimtes in Blok 25 Kantoren (met uitzondering van flitsende neonreclame). Alle neonreclame moet uitgezet worden vanaf 23 uur en mag terug in werking gesteld worden vanaf 7 uur.
- De specificaties van de publiciteit van het commercieel gelijkvloers dienen goedgekeurd te worden door de architect van het gebouw of indien deze niet binnen de dertig dagen antwoordt, door de bijzondere algemene vergadering.
- Indien men tevens publiciteit wenst te maken aan de buitenkant van de vensters of aan de gevels (eventueel bevestigd aan het plafond van de gaanderij), dient deze in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige bepalingen en dient men hiertoe de toestemming te bekomen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw. In ieder geval mag deze de breedte van het privaat niet overschrijden en dient deze in overeenstemming te zijn met de stijl, harmonie en standing van de complex. Zij mag op geen enkele manier de overige bewoners/gebruikers storen.
- De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

#### Artikel 62 – Veiligheid-diefstal

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Uitgezonderd gewone huishoudproducten is het verboden ontvlambare, ontplofbare of geur verspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

#### Artikel 63 – Toezicht

Met het oog op het toezicht, onderhoud en herstelling op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

#### Artikel 64 – Bestemming van de privaatieve delen

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoorruimte, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover dat verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

De commerciële kavels op het gelijkvloers kunnen alleen aangewend worden voor standingvolle commerciële activiteiten die toegelaten zijn door de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de stedenbouwkundige vergunning. De commerciële kavels mogen aangewend worden voor kantoorruimte of voor commerciële doeleinden, waaronder handel, restaurant of café in zoverre hiervoor alle nodige vergunningen verkregen worden.

Zijn echter niet toegelaten en uitdrukkelijk verboden, ongeacht het feit dat er een stedenbouwkundige vergunning bekomen werd of kan worden: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw, met de goede zeden, die lawaai-, damp- en/of reukhinder kunnen veroorzaken of die de rust op eender welke manier kunnen verstoren.

Zijn bijgevolg onder andere verboden, zonder dat dit een limitatieve opsomming is: karaokebars, discotheken, dancings, dierenhandel, viswinkel, een dienst radiologie, frituur, verkoop van hamburgers en pita, alles wat betrekking heeft op uitvaartverzorging, prostitutiehuizen, casino's of ander gokspelen, uitbating van kans- of behendigheidsspelen, nachtwinkels.

Er mag in het eigendom, zowel in de privaatieve kavels als in de gemeenschappelijke delen, geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

De bestemming kan slechts gewijzigd worden mits goedkeuring, met vier/vijfde meerderheid van de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een bureel of kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, dan zal degene die het beroep uitoefent of er een bureel of kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen.

Indien een privaatieve kavel door de eigenaar wordt ingericht voor het publiek (bijvoorbeeld als kantoor, voor een vrij beroep of het uitoefenen van een handelsactiviteit) dient de eigenaar van deze kavel zelf het nodige te doen om zich in regel te stellen met de AREI-voorschriften voor publieke ruimtes.

#### Artikel 65 – Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik zal de gebruiker door toedoen van de mede-eigenaar erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot gebruik verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe gebruikers en de datum waarop hun recht van gebruik is ingegaan. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de gebruiker werden gedaan.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de gebruikers tegenover andere mede-eigenaars en burenen, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden, behoudens voor de kantoren/commerciële kavels. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen. Systematische of professionele korte verhuur/vakantieverhuur is niet toegelaten. Het verhuren of ter beschikking stellen van privaatieve kavels via een platform zoals Airbnb of gelijkaardige organisatie waarbij de privaatieve kavel voor korte termijn ter beschikking gesteld wordt van derden, is niet toegestaan.

#### Artikel 66 – Bodemsanering

Het is elke eigenaar verboden in zijn privaatieve kavel of in de gemeenschappelijke delen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die is opgenomen in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet. Indien een eigenaar handelt in strijd met voorgaande verbodsbepaling, kan de syndicus, zodat hij van die overtreding kennis heeft, de eigenaar verplichten tot verwijdering of ophouding van de verboden inrichting of activiteiten en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen. De eigenaar die gehandeld heeft in strijd met bovenstaande verbodsbepaling, zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door voornoemd decreet.

#### Artikel 67 – Algemene inlichtingen

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde. De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

#### Artikel 68 – Plaatsen van laadpaal elektrische wagen in de parking

Indien eigenaars van een parking een laadpaal voor een wagen wensen te plaatsen is dit toegestaan zolang het technisch mogelijk is. De installatie ervan dient op voorhand gemeld en goedgekeurd te worden door de syndicus en dient uitgevoerd te worden naar voorbeeld van de reeds eerder uitgevoerde installaties, aangesloten op het algemene beschikbare systeem. Alle kosten hieraan verbonden zijn ten laste van de desbetreffende eigenaar. Aansluiting op de individuele teller zijn niet toegestaan omwille van veiligheidsredenen.

Indien er in de toekomst wijzigende regelgeving komt betreffende laadpalen in ondergrondse garages dienen de eigenaars van een laadpaal de privatieve installatie aan te passen conform deze regelgeving. In geen geval kan de VME verantwoordelijk gesteld worden voor wijzigende regelgeving.

#### Artikel 69 – Schadevergoeding bij overtreding

Voor elke overtreding van of inbreuk op een of meerdere bepalingen van de statuten en/of het onderhavige reglement van interne orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, zal de overtreder een schadevergoeding ten voordele van de respectievelijke Vereniging van Mede-eigenaars moeten betalen.

De bedoelde schadevergoeding bepaald op minimaal 50 EUR per overtreding/inbreuk én per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren. De kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder. Dit schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de Vereniging van Mede-eigenaars om, met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding/inbreuk en een hogere schadevergoeding te eisen.

Voor de uitvoering van de bovenstaande beschikkingen moet de syndicus zorgen.