

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE VAN RESIDENTIE REINLAND

HISTORIEK EN INLEIDING

Dit reglement werd opgemaakt door de promotor-bouwheer naar aanleiding van het opmaken van de statuten van het gebouw, opgemaakt bij akte verleden voor notaris Eric de Grave te Veurne op 18 februari 2020 in uitvoering van artikel 577-4, §2 van het Burgerlijk Wetboek en bevat onder meer:

- * de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,

- * de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,

- * de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

REGLEMENT

Afdeling 1 - Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 1. Naam - Zetel - Ondernemingsnummer - Woonstkeuze

Deze vereniging heet "Vereniging van mede-eigenaars residentie Reinland te 8630 Veurne, Zuidstraat 17.

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 8630 Veurne, Zuidstraat 17.

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

Artikel 2. Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

blad nr 1

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponneerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Artikel 3. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Artikel 4. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Artikel 5. Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp.

Afdeling 2 - De algemene vergadering

Artikel 6. Omschrijving

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

Artikel 7. Bevoegdheid

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

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

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

B. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

D. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 8. Tijdstippen en plaats waarop de algemene vergadering bijeenkomt

Jaarlijks zal een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd, die zal worden gehouden op een dag vallend tussen 15 en 30 mei van elk jaar op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij ontstentenis hiervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de promotor-bouwheer. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

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

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

Iedere mede-eigenaar kan eveneens 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.

blad nr 9

Artikel 9. Bijeenroeping algemene vergaderingen

Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

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

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 577-8, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Artikel 10. Kennisgeving algemene vergaderingen

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert

hen eraan dat ze vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

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

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

Artikel 11. Samenstelling algemene vergadering

A. Beginsel

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

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, geldig bijeengeroepen 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.

B. Lastgeving

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

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

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

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

blad nr 3

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

C. Bijstand

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

D. Verdeeld eigendomsrecht

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

E. Tegenstrijdige belangen

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

Artikel 12. Quorum

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

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

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

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

Artikel 13. Aanwezigheidslijst

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

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met de hierna vermelde stemkrachtbeperking, of over welke punten hij niet aan de stemming kan deelnemen.

Artikel 14. Bureau van de vergadering

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

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 15. Stemrecht op de algemene vergadering

A. Beginsel

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd hetgeen is bepaald onder artikel 11 van dit reglement.

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

blad nr 4

B. Stemkrachtbeperking

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

Artikel 16. Meerderheidsvereisten

A. Principe: volstreekte meerderheid

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

B. Twee/derde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1/1 van het Burgerlijk Wetboek;
2. de opmaak of de wijziging van een reglement van interne orde;
3. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, en met uitzondering van de werken waarover de syndicus kan beslissen;
4. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer);

Mededinging

Op de eerste Algemene Vergadering zal het bedrag worden vastgesteld.

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

5. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;

C. Vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan.
3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.

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

5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

6. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

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

8. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

D. Eenparigheid

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één 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 genomen worden.

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

1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4 §1, tweede lid B/W.

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;

2. over elke beslissing betreffende de afbraak of de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval er geen redenen zijn van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn;

3. over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

E. Berekening

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

blad nr 5

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

F. 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 vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de 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 gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 577-9, paragrafen 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.

Artikel 17. Notulen van de algemene vergaderingen

A. Opmaak

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

Een anonieme stemming kan enkel gevraagd worden door een mede-eigenaar indien er een stemming dient te gebeuren die betrekking heeft op (de benoeming, het ontslag, het in dienst nemen, het beroep doen op) personen. De mede-eigenaar die een anonieme stemming wenst, dient de syndicus daarvan op de hoogte te brengen, ten laatste daags voor de vergadering.

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

B. Kennisgeving

B.1. Aan mede-eigenaars

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na de vergadering.

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

B.2. Aan derden

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

De verlener van het recht is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van deze kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

B.2.2. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door een aangetekende zending binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van de eigenaar (of degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12. van het Burgerlijk Wetboek).

C. Raadpleging

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

Artikel 18. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 3 - De syndicus

Artikel 19. Algemene opdracht

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

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

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.

blad nr 6

Artikel 20. Benoeming - ontslag

A. Benoeming

De promotor-bouwheer zal een eerste syndicus aanstellen.

Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

B. Ontslag - schorsing

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering 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.

C. Voorlopig syndicus

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Artikel 21. Bekendmaking

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, 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.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 22. Opdrachten van de syndicus

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

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, §3;

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

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

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

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

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

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

blad nr 7

10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

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

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

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en de 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 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering - schoonmaak van de gangen en andere gemeenschappelijke delen).

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 gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Uitdrukkelijke volmacht.

De mede-eigenaar geeft volmacht aan de syndicus om over te gaan tot goedkeuring van het bedrag van schadevergoeding dat de verzekeringsexpert vaststelt in hoofde van de geleden schade aan een privatieve kavel, voor zover de eigenaar zelf niet wenst te onderhandelen nadat hij door de syndicus per gewone zending werd uitgenodigd en in kennis gesteld werd van datum en uur van het bezoek van de expert.

Artikel 23. Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in de wet en de statuten omschreven.

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

Artikel 24. Aansprakelijkheid

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

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon

blad nr 8

belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

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 vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 25. Strijdig belang

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering hiervan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

Artikel 26. Vergoeding

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

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

Artikel 27. Ontslag – Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens 3 maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Afdeling 4 - Raad van mede-eigendom

Artikel 28. Raad van mede-eigendom

1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt voor de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages of parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. 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.

§ 4. 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.

Afdeling 5 - Commissaris van de rekeningen

Artikel 29. Algemene opdracht

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen aan of een college van commissarissen inzake de rekeningen, die al

blad nr 9

dan niet mede-eigenaar zijn, die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

Artikel 30. Benoeming - Ontslag

De eerste algemene vergadering benoemt de commissaris of het college van commissarissen van de rekeningen met volstreekte meerderheid van stemmen.

De syndicus kan niet tot commissaris benoemd worden.

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

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

Artikel 31. Opdrachten van de commissaris

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

Artikel 32. Aansprakelijkheid

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

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

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

Artikel 33. Vergoeding

Het mandaat van commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste vergoeding vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

De volgende voorwaarden worden opgelegd voor wat betreft het gebruik van de privatieve kavels en de gemeenschappelijke delen.

Artikel 34. Uitzicht - Orde - Veiligheid

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden. Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden, behoudens op de daartoe speciaal voorziene plaatsen.

Het is verboden struiken, planten en bloemen op terrassen en balkons te plaatsen indien het uitzicht ervan niet verzorgd is zodat het esthetisch uitzicht van de residentie geschaad is. Het bewateren moet zorgvuldig plaatsvinden zodat geen water op de andere privatieven terecht komt. Automatische bewateringssystemen zijn verboden. Bij het plaatsen van attributen dient steeds rekening te worden gehouden met de draagkracht van de vloer in kwestie.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of terrassen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt of dat geurhinder zou kunnen geven of andere mede-eigenaars storen.

Het is uitdrukkelijk verboden aan de buitengevels verticale en/of horizontale zonnewering, noch andere gelijkaardige apparaten te plaatsen, zonder de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering beslissend met unanimité van de stemmen. Teneinde het esthetisch karakter niet te schaden is het de eigenaars van een privaat verboden zichtbare antennes, van welke aard ook, op het gebouw te plaatsen.

Artikel 35. Publiciteit

Het is verboden publiciteit te maken zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde van het gebouw en geen enkel opschrift mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden, met uitzondering van hetgeen voorzien is in het reglement van mede-eigendom en van de melding dat een privaat eigendom te koop of te huur is, en ook behoudens in geval van bijzondere toestemming van de algemene vergadering die beslist met 2/3 van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. In geval van een gerechtelijke verkoop van de eigendom, waarvoor de aanplakking ter plaatse bevolen wordt door het Gerechtelijk Wetboek, zal de affiche of aanplakking tevens mogen aangebracht worden aan de gemeenschappelijke inkomdeur of muur.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen bovendien door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

In afwijking van het voorgaande is het aan de promotor-bouwheer toegelaten om in/aan het volledige gebouw publiciteit te voeren voor wat betreft het verkopen of verhuren van projectonderdelen in al haar fases.

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag op de inkomdeur van zijn privatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de syndicus aan te duiden

blad nr 10

plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan dertig centimeter. De syndicus kan hem tevens toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphal en/of lift, de nodige richtingaangevende plaatsjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van het kantoor of de praktijk.

Het is toegelaten op de deuren van de privatieve delen een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaat aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat: naam en voornaam van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

Artikel 36. Huisdieren

Het houden van dieren is in beginsel verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten, vissen en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 37. Schoonmaken

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

De schoonmaakdienst voor de gemeenschappelijke delen en de verwijdering van het huishoudelijk afval wordt toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem zijn toegefallen volgens de wet, de statuten, het onderhavig reglement van interne orde en de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel of de derde, zal de syndicus alle initiatieven nemen om in de vervanging te voorzien en zo een perfecte staat van netheid van de gemeenschappelijke delen te verzekeren, en meer bepaald van de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuizen, de lokalen voor de vuilbakken.

Artikel 38. Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal namens de vereniging van mede-eigenaars een abonnement onderschrijven voor het periodieke onderhoud van de lift, en andere wettelijke verplichtingen.

De lift mag niet worden gebruikt door bedelaars, leurlers, kinderen beneden de twaalf jaar, die niet vergezeld zijn door ouderen, voor zware vrachten, fietsen of verhuizingen. Een lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.

Artikel 39. Verhuizingen

Grote meubelen of zware omvangrijke voorwerpen, mogen niet worden verhuisd langs de trap of lift.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer. Wanneer de bewoner van een privaat verhuist, moet hij minstens acht dagen op voorhand, in overleg met de syndicus, alle nodige maatregelen treffen om de andere mede-eigenaars zoveel mogelijk stoornissen en ongemakken te besparen.

Artikel 40. Moraliteit en rust

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schade aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burens hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingpedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezelde kinderen.

Het eventueel in de inkom uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelde en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

Artikel 41. Telefoon - Internet - Brandbeveiliging - Veiligheid

blad nr 11

en Caarh

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet of het internet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van telefoondraden in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden de convectoren der verwarming af te dekken, hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen of op te slaan.

d) Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

e) In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de lift, maar alleen, indien nodig, van de trappen. Wanneer een trappenhuis vol rook is, moet de toegangsdeur zorgvuldig worden gesloten. Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

Getekend "*ne varietur*" teneinde gehecht te blijven aan de statuten van de Residentie Reinland, verleden voor notaris Eric de Grave te Veurne op 18 februari 2020.

"ne varietur"