

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
("RIO")
Residentie Het Gruunhof
te 3730 Hoeselt – Dorpsstraat 57-59**

TABEL :

INLEIDING

DEEL I : WETTELIJKE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE VERGADERING

- Art. I.1: Omschrijving – bevoegdheid - delegatie
- Art. I.2: Gewone en buitengewone algemene vergadering
- Art. I.3: Samenstelling – bijstand - schorsing
- Art. I.4: Bureau – voorzitter - plaatsvervanger
- Art. I.5: Bijeenroeping - agenda
- Art. I.6: Aanwezigheidsquorum
- Art. I.7: Stemrecht – vertegenwoordiging / volmacht
- Art. I.8: meerderheden
- Art. I.9: Notulen – mededeling – tegenwerpelijke - kennisgevingen
- Art. I.10: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK 2: SYNDICUS

- Art. I.11.: Benoeming – duur – einde – contract - bekendmaking
- Art. I.12: Opdrachten - bevoegdheden
- Art. I.13: Aansprakelijkheid – delegatie – voorlopig syndicus

HOOFDSTUK 3: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

- Art. I.14: Oprichting – samenstelling – bevoegdheden

HOOFDSTUK 4: COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

- Art. I.15: Benoeming – verplichtingen - bevoegdheden

HOOFDSTUK 5: UITDOVENDE BEPALING

- Art. I.16: Benoeming eerste syndicus
- Art. I.17: Eerste boekjaar – eerste algemene vergadering

DEEL II : STATUTAIRE BEPALINGEN

- Art. II.1: Schilderen en onderhoud
- Art. II.2: Stijl en uitzicht
- Art. II.3: Doorgangen - overlopen
- Art. II.4: Dieren
- Art. II.5: Rust, veiligheid, hygiëne en moraliteit



VG0016974

Handwritten signature

Art. II.6:	Lift
Art. II.7:	Aankondigingen
Art. II.8:	Opslag van stoffen - gassen
Art. II.9:	Schoonmaken - huisvuil
Art. II.10:	Verbruik water - elektriciteit - gas
Art. II.11:	Antennes - airconditioning - diverse toestellen
Art. II.12:	Verhuizingen
Art. II.13:	Terrassen
Art. II.14:	Parkings, fietsstalling en opritten
Art. II.15:	Algemeen: toegevingen of gedogen
Art. II.16:	Indexering
Art. II.17:	Uitdovende bepaling

INLEIDING

Deel I van dit Reglement van Interne Orde (RIO) werd opgesteld op basis van de wet “houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing” van 18 juni 2018, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 2 juli 2018, die ook de regels over de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen heeft hervormd.

Tegenstelbaarheid:

Zie artikel I.9 hierna

Neerlegging:

Dit Reglement van Interne Orde (RIO) wordt, binnen de maand na de opstelling ervan, op de zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Onderverdeling

DEEL I “WETTELIJKE BEPALINGEN” omvat de bepalingen die bij wet moeten opgenomen worden in dit reglement, aangevuld met praktische bepalingen ter aanvulling ervan. De wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht, behoudens de praktische aanvullingen ervan.

DEEL II “STATUTAIRE BEPALINGEN” omvatten louter conventionele bepalingen, die van aanvullend recht zijn.

DEEL I : WETTELIJKE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL. I.1: Omschrijving – bevoegdheid – delegatie

a) Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars, die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals verder bepaald.

b) Bevoegdheid.

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden inzake beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die die krachtens de wet en onderhavig reglement van interne orde worden toegekend aan de syndicus en aan elke mede-eigenaar.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein bevoegd voor het bestuur van het gebouwencomplex, zolang het de gemeenschappelijke belangen betreft. Zij beschikt bijgevolg over de ruimste bevoegdheid om, in overeenstemming met onderhavig reglement van interne orde en de wetten ter zake, soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen.

Zij is onder meer bevoegd over de volgende aangelegenheden:

1° de aanstelling en het ontslag van de syndicus;

2° de verkrijging van onroerende goederen, bestemd om gemeenschappelijk te worden,

3° de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

4° de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

5° de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beschikt in principe niet over de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars (VME) geldig te vertegenwoordigen, behalve indien alle mede-eigenaars optreden.

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 uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

c) Delegatie.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom of aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken, door de wet en door deze statuten bepaald.

ARTIKEL I.2: Gewone en buitengewone algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, ook jaarvergadering genoemd, wordt ieder jaar gehouden binnen de eerste vijftien (15) dagen van de maand april.

b) Te allen tijde kan of moet een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt, zoals hierna verder bepaald en zoals voorzien in het B.W.

ARTIKEL I.3: Samenstelling – bijstand - schorsing

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

b) Bijstand.

Elke mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier (4) 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.

b) Schorsing van stemrecht bij gesplitste rechten.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

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

ARTIKEL 1.4: Bureau - voorzitter – plaatsvervanger

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

b) Het bureau bestaat uit de voorzitter, de secretaris en de stemopnemer.

Er zal gestreefd worden naar een zekere continuïteit en opbouw van ervaring.

c) Voorzitter – plaatsvervangende voorzitter.

De algemene vergadering wijst jaarlijks bij volstrekte meerderheid de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter aan. Zij zijn herverkiesbaar.

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

De plaatsvervangende voorzitter zal optreden indien de voorzitter verhinderd is of in de onmogelijkheid verkeert de vergadering voor te zitten. Ook bij overlijden van de voorzitter zal hij de voorzitter vervangen totdat op de eerstvolgende jaarvergadering wordt overgegaan tot de benoeming van een nieuwe voorzitter.

Bij ontstentenis van kandidaten voor deze functies of indien de algemene vergadering na twee stemronden nog niet tot een aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit, of, indien er meerdere mede-eigenaars in die situatie zijn, de oudste in jaren van deze mede-eigenaars.

- wordt van rechtswege plaatsvervangende voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die na de voorzitter het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit, of, indien er meerdere mede-eigenaars in die situatie zijn, de oudste in jaren van deze mede-eigenaars, de voorzitter uitgezonderd.

d) Secretaris en stemopnemer.

De algemene vergadering wordt verzocht de secretaris en de stemopnemer te benoemen. Zij zijn herverkiesbaar.

In principe fungeert de syndicus als secretaris.

Bij ontstentenis van kandidaten voor deze functies of indien de algemene vergadering na twee stemronden nog niet tot een aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege secretaris: de syndicus;

- wordt van rechtswege stemopnemer: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die de jongste in jaren is van de aanwezige mede-eigenaars.

e) Taak van de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter.

De voorzitter zit de algemene vergadering voor en brengt samen met de secretaris en de stemopnemer verslag uit over de balans, die door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze, samen met rechtvaardigende stukken, aan een algemeen nazicht te hebben onderworpen.

De voorzitter heeft tevens de volgende bevoegdheid: het in ontvangst nemen van het volledige dossier van het beheer van het gebouw zodra het mandaat van de syndicus eindigt en niet in zijn onmiddellijke opvolging werd voorzien.

Aan de voorzitter wordt overhandigd het volledige dossier van het beheer van het gebouw, 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.

Tenslotte ondertekent de voorzitter de contracten van de vereniging indien de syndicus verhinderd is door tegenstrijdigheid van belangen, zoals het schriftelijk contract met de syndicus zelf.

ARTIKEL 1.5 : Bijeenroeping - agenda

a) De syndicus roept een algemene vergadering bijeen tijdens de periode, hiervoor bepaald voor de jaarvergadering, of telkens als

er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) Een buitengewone algemene vergadering wordt gehouden 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.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De bijeenroeping - agenda.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsook de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

Er zal ernaar gestreefd worden de verplaatsing vanuit het gebouw te beperken.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie (3) weken vóór de eerste dag van de voormelde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres van een mede-eigenaar, worden geacht geldig te zijn. Dit geldt ook voor een elektronisch adres, indien de geadresseerde ingestemd heeft, zoals voormeld, met dit communicatiemiddel.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien (15) dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

e) Agendapunten mede-eigenaars

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 art. 577-6 §3 B.W.

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.

f) Agendapunten - beslissingen

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Over de punten die onder "varia" worden besproken, kan maar geldig worden gestemd indien de bijzonderheden ervan vooraf in de agenda waren opgenomen.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en beslist in een vergadering waarin alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL I.6: Aanwezigheidsquorum.

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

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

b) Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering, na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien (15) dagen, bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, behalve indien de beslissing de eenparigheid van alle mede-eigenaars vereist.

Dan geldt de aparte regeling, hierna opgenomen, onder het artikel "Meerderheden", punt 4° "eenparigheid"

c) Aanwezigheidslijst.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend. Daarop wordt vermeld met hoeveel stemmen aan de

beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten door hen niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

ARTIKEL I.7: Stemrecht – vertegenwoordiging/volmacht.

a) Stemrecht.

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

b) “de betaler beslist”.

Wanneer het Reglement van Mede-Eigendom (RME) 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.

c) 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.

d) Syndicus – lasthebbers.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve indien hij eveneens mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6, paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek, dat van toepassing is inzake tegengestelde belangen.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

e) Vertegenwoordiging – volmacht - beperking.

Iedere mede-eigenaar kan een lasthebber aanstellen, al dan niet mede-eigenaar, om hem op de algemene vergaderingen te vertegenwoordigen.

De volmacht is schriftelijk en vermeldt de naam van de lasthebber.

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

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist dienaangaande soeverein.

Beperking.

Niemand mag meer dan drie (3) volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie (+3) volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (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.

De volmachten dienen aan de notulen toegevoegd te blijven.

ARTIKEL 1.8 : Meerderheden.

1° Gewone meerderheid.

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

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

2° Twee derde meerderheid

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee derde (2/3^{de}) van de stemmen:

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

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

c) [...] (geschrapt)

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

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

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

3° Vier vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde (4/5^{de}) van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het gebouwencomplex of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het gebouwencomplex of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid B.W.;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen hierna beschreven.

4° Eenparigheid

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist:

- over de beslissing de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden;

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

Uitzonderingen:

a) 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.

b) 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, met dezelfde meerderheid worden beslist.

c) 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 (30) dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

ARTIKEL 1.9: Notulen – mededeling – tegenwerpelijheid - kennisgevingen.

a) Notulen – schriftelijke besluitvorming.

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 volmachten worden als bijlagen gehecht aan de notulen.

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

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

b) Register - mededeling.

De syndicus neemt binnen de dertig (30) dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de paragrafen 10 en 11 van artikel 577-6 B.W. op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3 B.W. en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid B.W., stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Iedere mede-eigenaar kan vragen om het register waarin de beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend, en dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, te raadplegen en er kosteloos kopie van te nemen.

c) Tegenwerpelijheid -kennisgevingen.

De bepalingen van dit Reglement van Interne Orde (RIO) en iedere andere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door diegenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

ZESDE
BLAD

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, - in voorkomend geval na overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen, 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 en van het register bedoeld in art. 577-10 §3 B.W., 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 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 na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig (30) dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6 § 12 B.W.

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

e) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen, indien van toepassing zijn elektronisch adres, of de wijzigingen in het zakelijke statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres of elektronische adres indien van toepassing, worden geacht regelmatig te zijn.

ARTIKEL I.10 : 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.

HOOFDSTUK 2: SYNDICUS

ARTIKEL I.11: Benoeming - duur - einde - contract - bekendmaking

a) Benoeming.

De eerste syndicus wordt benoemd in dit Reglement van Interne Orde (RIO), onder de "uitdovende bepalingen", of in de

eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De volgende syndicus worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter.

De syndicus kan zowel een occasionele als een beroepssyndicus zijn.

b) Duur.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie (3) jaar te boven gaan.

De syndicus is herbenoembaar.

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.

c) Einde mandaat.

Indien de syndicus is aangesteld op grond van het Reglement van Interne Orde (RIO), neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering.

In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn ervan.

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

d) Schriftelijk contract - vergoedingen.

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.

e) Bekendmaking - aanplakking.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht (8) dagen, te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

ARTIKEL I.12: Opdrachten – bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheden, die hem door het Reglement van Mede-Eigendom (RME) wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of 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 conform artikel 577-5 §3 B.W.

4° De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen.

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 §2 B.W., over te leggen binnen dertig (30) dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw gebruikt krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren; deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig (30) 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 (RIO), of door de algemene vergadering;

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) B.W., 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 (VME) 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 (VME) 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 (VME) sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

15° de boekhouding van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) 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 (-20) kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel

577-11 §5, tweede en derde lid B.W., 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 begrotings-raming 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.

In het algemeen is de syndicus belast met het dagelijkse beheer van het gebouw en het algemeen toezicht.

Hij waakt eveneens over de goede werking van alle gemeenschappelijke apparatuur.

Hij doet de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische wijze gebeurt.

Hij onderschrijft onderhoudscontracten voor alle installaties die een regelmatig onderhoud door specialisten vereisen.

De syndicus neemt in dienst, begeleidt en ontslaat de eventuele werknemers van de mede-eigendom, geeft hun de noodzakelijke orders en laat hen, op zijn initiatief, de dringende herstellingen uitvoeren.

Hij verzekert de werking van alle algemene diensten (verlichting – verwarming – waterverdeling – weghalen van vuilnis - onderhoud van de wegenis, groen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken worden uitgevoerd onder toezicht van de syndicus, of desgevallend, van een door hem aangeduid technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft ook de opdracht het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, de bedragen te verzamelen en ze te storten aan wie ze toekomen.

Hij verbindt de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) voor alle gebruikelijke kwesties met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, ten opzichte van de distributiemaatschappijen voor water, gas en elektriciteit, de leveranciers en de administraties

ARTIKEL I.13: Aansprakelijkheid – delegatie – voorlopig syndicus

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

c) Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-

eigenaar, een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

HOOFDSTUK 3: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 1.14: Oprichting – samenstelling - bevoegdheden

a) Oprichting

In een gebouw of deze groep van gebouwen ten minste twintig kavels omvat, met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, dient door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom te worden opgericht.

b) Samenstelling – benoeming - duur

Deze raad bestaat enkel uit titularissen van een zakelijk recht, die stemrecht hebben in de algemene vergadering.

De syndicus kan wettelijk geen lid van zijn van deze raad.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte 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.

Er zal gestreefd worden naar een zekere continuïteit en opbouw van ervaring.

c) Bevoegdheid

De raad van mede-eigendom wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W.

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 (1) jaar.

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

HOOFDSTUK 4: COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

ARTIKEL 1.15: Benoeming – verplichtingen - bevoegdheden

NEGENDE
BLAD

KE 7

a) De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan.

Hierna kortweg genoemd "commissaris".

De commissaris is al dan niet mede-eigenaar.

De syndicus kan wettelijk geen commissaris zijn.

Een commissaris, die geen lid is van de algemene vergadering, mag steeds de algemene vergadering bijwonen.

b) Het mandaat geldt voor één (1) jaar. Het mandaat is hernieuwbaar.

Er zal gestreefd worden naar een zekere continuïteit en opbouw van ervaring.

Het mandaat zal slechts vroegtijdig beëindigd kunnen worden om ernstige, wettige redenen, in welk geval onmiddellijk in een vervanging moet worden voorzien.

De commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van ernstige en gewichtige redenen: behoudens overmacht zal hij zijn mandaat dan blijven uitoefenen totdat de algemene vergadering in zijn vervanging heeft voorzien.

c) De commissaris is aansprakelijk voor zijn mandaat en mag zich in de uitoefening van zijn mandaat niet laten vertegenwoordigen.

d) De commissaris staat in voor de controle van de rekeningen van de syndicus, en hij kan:

- te allen tijde ter plaatse inzage nemen in de boeken, brieven, notulen en in het algemeen in alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME);

- zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen, door de syndicus en door derden, die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen, en alle verificaties verrichten die hij nuttig acht;

- zich verzetten tegen de uitbetaling van iedere som, waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet, kan hij dit per aangetekende brief kenbaar maken aan de banken, waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna vermeld, een beslissing worden genomen.

- aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft, mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

e) De algemene vergadering bepaalt de bezoldiging van de commissaris.

f) De commissaris zal over zijn werkzaamheden en bevindingen een controleverslag voorleggen op de algemene

vergadering, die nadien al dan niet kwijting zal verlenen wat betreft de uitoefening van zijn taak.

g) De bevoegdheden en verplichtingen kunnen verder uitgewerkt worden in het Reglement van Interne Orde (RIO).

HOOFDSTUK 5: UITDOVENDE BEPALING

ARTIKEL 1.16: Benoeming eerste syndicus

Er wordt in dit reglement als eerste syndicus aangeduid:

“De Syndicus” met de volgende gegevens:

De Besloten vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “De Syndicus”, met maatschappelijke zetel: Sint-Truidersteenweg 206, bus 1, 3500 Hasselt, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BE0881.168.883 – RPR Hasselt.

Voornocmdc syndicus heeft als contactgegevens:

Adres uitbatingszetel: Sint-Truidersteenweg 206, bus 1, 3500 Hasselt

Telefoon: 011 26 40 70

E-mail: info@desyndicus.be

Website: desyndicus.be

ARTIKEL 1.17: Eerste boekjaar – eerste algemene vergadering

a) De algemene vergadering dient voor het eerst gehouden te worden, uiterlijk binnen de twee (2) maanden nadat de gemeenschappelijke delen voltooid zijn, zodat deze nadien, door de syndicus, aangesteld op deze eerste vergadering, opgeleverd kunnen worden.

b) Het eerste boekjaar loopt vanaf de datum van de eerste algemene vergadering tot 31 december van het kalenderjaar, volgend op de datum van deze eerste algemene vergadering.

DEEL II : STATUTAIRE BEPALINGEN

ARTIKEL II.1: Schilderen en onderhoud

1. Het schilderen van, en de grote onderhoudswerken aan gemeenschappelijke delen zullen moeten gebeuren in de periode, bepaald door de algemene vergadering, en onder toezicht van de syndicus.

Conform artikel 577-7 §1, 1°, d) Burgerlijk Wetboek bepaalt de algemene vergadering het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is.

In het geval mededinging verplicht is, zal aan minstens twee firma's een prijsofferte gevraagd moeten worden. De prijsofferte moet meegedeeld worden onder gesloten omslag. De omslagen zullen gelijktijdig geopend worden door de syndicus, in bijzijn van de voorzitter van de vereniging van mede-eigenaars.

2. De syndicus zal het gebouw en haar onderdelen, zoals daken, riolen, leidingen, schoorstenen en de diverse installaties regelmatig en tijdig laten onderhouden en keuren. Alle door de overheden opgelegd keuringen dienen tijdig uitgevoerd te worden.

Dit onderhoud moet alleszins beantwoorden aan de vereisten, gebeurlijk opgelegd door de verzekeringsmaatschappij.

ARTIKEL II.2: Stijl en uitzicht

Aan vensters, balkons of terrassen van de woongelegenheden mogen géén kentekens, uithang- of reclameborden (zie verder), noch eetkastjes, linnen of andere voorwerpen, zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke geplaatst worden; evenmin mag er het wasgoed uitgehangen worden.

Op de terrassen en balkons mogen geen onwelriekende of storende voorwerpen geplaatst worden.

Alle ramen van de woongelegenheden worden voorzien van dezelfde gordijnen, zichtbaar van de straat. De gordijnen en de vanaf de straat zichtbare kant van de overgordijnen dienen van witbeige kleur te zijn, behoudens een door de architect van het gebouw aangegeven andere kleur. Alle gordijnen dienen steeds tot op de venstertablethoogte te hangen.

De mede-eigenaars mogen luiken of zonneblinden aanbrengen aan de buitenvensters, dakramen en terrassen van hun privatieve kavel. Het model dient vooraf door de architect van het gebouw bepaald te worden.

ARTIKEL II.3: Doorgangen - overlopen

De gemeenschappelijke delen, zoals inkomhallen, toegangswegen, binnenplaatsen, inritten, trappen en overlopen, moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd, opgehangen of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder vuilnis(zakken), fietsen, scooters, moto's, rolstoelen, rollators, kindervagens, en andere voertuigen of speelgoed.

Er mag in de gemeenschappelijke gangen of overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

Indien de gemeenschappelijke delen bevuild werden door werken, uitgevoerd aan een privatieve kavel, dient de eigenaar of gebruiker ervan deze te poetsen of te laten poetsen op zijn kosten.

De gemeenschappelijke hallen, overlopen of binnenplaatsen zijn geen speelplaatsen; de rust dient er bewaard te worden.

ARTIKEL II.4: Dieren

Kleine, gebruikelijke huisdieren worden in het gebouw, bij wijze van loutere gedoogzaamheid, toegelaten, voor zover deze de andere bewoners niet storen.

Alleszins mogen de huisdieren niet loslopen in en rond de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Indien deze huisdieren enige oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk, onzindelijkheid of anderszins, mag de gedoogzaamheid worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Indien de eigenaar van het dier, waarvoor de gedoogzaamheid werd ingetrokken, of van het dier dat ontoelaatbaar

is, zich niet voegt naar de daarover genomen beslissing van de algemene vergadering, zal hij een schadevergoeding verschuldigd zijn aan de vereniging der mede-eigenaars ten belope van vijftien euro (15,00 EUR) per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening van deze beslissing per aangetekende brief.

Onzindelijkheden aan of op de gemeenschappelijke delen dienen door de bewoner, houder van de huisdieren, onmiddellijk verwijderd te worden, op straffe van het intrekken van de gedoogzaamheid.

In ieder geval zijn de bewoners, houders van de huisdieren, steeds zelf aansprakelijk voor de door deze huisdieren eventueel aangerichte schade.

ARTIKEL II.5: Rust, veiligheid, hygiëne en moraliteit

De bewoners en gebruikers -mede-eigenaars, huurders of andere rechthebbenden- van het gebouw moeten te allen tijde het gebouw bewonen of gebruiken en ervan genieten als een goede huisvader, op een burgerlijke en eerbare wijze.

Zij zullen ervoor zorg dragen en erover waken dat de rust en de zedelijkheid in het gebouw op geen enkel ogenblik zouden gestoord worden, noch door hun eigen toedoen, noch door toedoen van hun familie, diensthouders, huurders, bewoners of bezoekers.

Iedere activiteit die indruist tegen de openbare orde en goede zeden is aldus zeker uitdrukkelijk verboden.

Evenzo dienen zij alle normale hygiënevoorschriften en gebruiken na te leven.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio, televisie- en andere toestellen is toegelaten, maar de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Ter voorkoming van vandalisme of andere criminaliteit dienen de bewoners erover te waken dat de diverse gemeenschappelijke of private toegangen, na gebruik, terug afgesloten worden. Zij mogen geen onbekenden toelaten tot het gebouw.

Elektrische apparaten die stoornissen teweeg brengen, zullen moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten, op voorwaarde dat deze de andere mede-eigenaars of bewoners niet abnormaal storen.

Werkzaamheden in de appartementen vóór 09.00 uur en na 21.00 uur zijn in principe verboden.

ARTIKEL II.6: Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent gebeurlijk een bijzonder reglement opstellen.

ELFDE
BLAD

De lift dient uitsluitend voor personen en mag niet gebruikt voor verhuizingen (zie verder). De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden. Kinderen beneden de twaalf jaar mogen de lift enkel gebruiken onder begeleiding van een volwassene.

Alleszins dienen de bewoners de voorschriften van de leverancier van de lift en/of van het controleorganisme strikt na te leven.

Het onderhoud dient te gebeuren door een daartoe gespecialiseerde firma op geregelde tijdstippen, bepaald in samenspraak met het controleorganisme en minstens conform de verzekeringspolis.

ARTIKEL II.7: Aankondigingen

1. Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters, balkons, terrassen, deuren, buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

2. Op de ingangdeur van een appartement, garage of kelder mag een naamplaat van de bewoner aangebracht worden; ook aan de hoofdingang (bij de belinstallatie), aan de brievenbussen en in de lift mogen naamplaatjes aangebracht worden, eventueel met het nummer van het appartement of de verdieping waar zich het appartement bevindt.

De syndicus zal hiervoor een eenvormig model bepalen.

3. In geval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar toegestaan een klassiek model van plakkaat aan te brengen aan een venster of op het balkon van zijn privaat deel én aan de hoofdingang, met de vermelding "Te Koop" of "Te Huur" evenals met de gebruikelijke inlichtingen. Desgevallend zal de syndicus een eenvormig model bepalen.

4. De bouwheer/promotor mag een blijvende bekendheidsplaat aanbrengen op de gevel van het gebouw, waarvan de vormgeving bepaald zal worden in samenspraak met de architect van het gebouw.

ARTIKEL II.8: Opslag van stoffen/gas

Gevaarlijke, brandbare, geurverspreidende, hinderlijke of ongezonde materialen mogen niet worden opgeslaan in het gebouw.

Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigzame buizen aan te wenden: de gastoevoer dient met vast metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden kan geen enkel gedogen tot een verworven recht leiden.

Alle werkzaamheden betreffende vervangingen van of herstellingen aan elektriciteits- en/of gasleidingen dienen uitgevoerd door een erkende vakman.

ARTIKEL II.9: Schoonmaken - huisvuil

1. Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde

personen en/of firma's. Eventueel kunnen de mede-eigenaars een beurtrol afspreken, vast te leggen door de algemene vergadering. De poetskosten zijn algemene lasten, ter verdelen conform het reglement van mede-eigendom.

2. Alle huisvuil dient opgeslagen op zulke wijze dat de burenen geen enkele hinder ondervinden. Aldus dienen onder meer de vuilzakken en -containers in de eigen private bergingen/ruimten opgeslaan te worden. Eén en ander ook voor het uitzicht van het gebouw.

Iedere bewoner staat zelf in voor de tijdige verwijdering van het huisvuil, zonodig in de daartoe verplichte zakken of containers, dit behoudens een andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

De vuilniszakken of -containers mogen slechts aan de buitenzijde van het gebouw geplaatst worden na valavond, daags voor de ophaling ervan. Eventueel duidt de syndicus de daartoe bestemde plaats aan.

ARTIKEL II.10: Verbruik water - elektriciteit - gas

Het individuele verbruik van water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

De elektrische droogapparaten moeten voorzien zijn van een zelfcondensator.

Elke privatieve kavel (uitgezonderd garages en bergingen) dient tot minimum tien graden verwarmd te worden.

De promotor, en later de syndicus, mag namens de Vereniging van Mede-eigenaars contracten afsluiten voor de levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie en aanverwante diensten; hij mag, in dat kader, op de daartoe bestemde gemeenschappelijke lokalen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal, verlenen, alsmede een recht van toegang.

ARTIKEL II.11: Antennes - airconditioning - diverse toestellen

Zodra ze op enige wijze zichtbaar zijn vanaf de buitenkant of vanaf de gemeenschappelijke delen van het gebouw, is het plaatsen van private antennes verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering.

Toestellen voor zonne-energie of voor airconditioning zijn in principe toegelaten. Zij mogen echter geen lawaai- of andere hinder veroorzaken. De plaatsing en het onderhoud, dat regelmatig moet gebeuren, dienen uitgevoerd te worden door een erkend vakman. De toestellen dienen tevens esthetisch verantwoord te zijn: in geval van twijfel dient het advies gevraagd van de architect van het gebouw.

ARTIKEL II.12: Verhuizingen

Vóór iedere verhuis zal de betrokken eigenaar de syndicus er minstens acht dagen vooraf en schriftelijk van verwittigen. De syndicus maakt vóór de verhuis, op kosten van de betrokken eigenaar, een bij voorkeur tegensprekelijke plaatsbeschrijving op van de betreffende gemeenschappelijke delen.

Eigenaars die nalaten deze kennisgeving te doen, zullen aansprakelijk gesteld worden voor alle schade aan de gemene delen, die zal vastgesteld worden na de verhuis.

Na de verhuis stelt de syndicus een nieuwe plaatsbeschrijving op, bij voorkeur tegensprekelijk. De betrokken eigenaar wordt op onweerlegbare wijze vermoed aansprakelijk te zijn voor alle, nieuw vastgestelde schade.

Vóór iedere verhuis zal de betrokken eigenaar aan de syndicus een bedrag van tweehonderd euro (200,00 EUR) in consignatie geven, dit als waarborgsom voor eventuele schade, veroorzaakt door de verhuis.

Grote meubelen, zware en/of omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

Gebruik van de lift hiervoor is uitdrukkelijk verboden. Het voorgaande geldt tevens voor alle huurders en of gebruikers.

ARTIKEL II.13: Terrassen en tuinen

Private terrassen en tuinen dienen gebruikt en ingericht in overeenstemming met het reglement van mede-eigendom en dit reglement. In het bijzonder dienen zij bij de inrichting ervan erover te waken dat deze inrichting geen schade kan berokkenen aan de gemeenschappelijke delen of aan andere privatieve delen, bijvoorbeeld door te zware materialen te gebruiken of te plaatsen, zoals plantenbakken of jacuzzi's. Bij twijfel dienen zij zich steeds te laten adviseren door de architect van het gebouw.

Om waterinsijpeling te voorkomen dienen de afvoerputjes op balkons en terrassen en in de tuinen regelmatig onderhouden te worden en, zo nodig, zuiver gemaakt en/of ontstopt te worden.

ARTIKEL II.14: Parkings, fietsenstalling en opritten

De opritten en de manoeuvreerruimten dienen steeds vrijgehouden te worden: hier geldt een volledig parkeer- en stationeerverbod over de hele oppervlakte en het zelfs tijdelijk en occasioneel plaatsen van voorwerpen is verboden.

Eigenaars van een auto/voertuig die olie of brandstof lekt, mogen de parkeerplaatsen niet gebruiken zolang het lek niet hersteld is. Voor gebeurlijke schade zijn zij aansprakelijk.

Het binnenrijden en verlaten van de parkeergelegenheden dient zo stil mogelijk te gebeuren: motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat zijn verboden.

De voertuigen zullen stapvoets de manoeuvreerruimten doorkruisen via het voor hun korst mogelijk traject.

Het is verder niet toegelaten: de motor stationair te laten draaien; te roken in de overdekte garageruimten; elektriciteitswerken uit te voeren in de garageruimten.

De fietsstallingen zijn enkel bestemd voor fietsen en kleine bromfietsen. De eigenaars en/of gebruikers van privatieve bergingen zullen hun fietsen en kleine bromfietsen bij voorkeur in de eigen berging stallen.

ARTIKEL II.15: Algemeen: toegevingen of gedogen

Situaties, activiteiten, toestanden en dergelijke, die zich voordoen in het gebouw, en die niet stroken met de bepalingen van dit reglement of haar aanvullingen, maar waartegen, bij wijze van toegeving, stilzwijgen of gedogen, niet werd opgetreden, kunnen nooit verworven rechten doen ontstaan; steeds zal éérst een uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de algemene vergadering vereist zijn.

ARTIKEL II.16: Indexering

Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, worden alle bedragen, vermeld in dit reglement, jaarlijks, per één januari, te beginnen van de eerste januari van het jaar volgend op de datum van de basisakte, aangepast aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen.

ARTIKEL II.17: Uitdovende bepaling

Zolang de bouwheer/promotor niet alle privatieve delen in de residentie heeft verkocht, zal hij alle, door hem nuttig geachte, publiciteitsmaatregelen mogen aanbrengen op het gebouw.

Aldus opgesteld op dezelfde plaats en datum als de statuten van de residentie om er één geheel mee te vormen.

Dit Reglement van Interne Orde (RIO) vormt, samen met de basisakte van het gebouw RESIDENTIE HET GRUUNHOF, na ondertekening "ne varietur" door de comparanten en ons, notaris, de statuten van dit gebouw.



DERTIENDE
BLAD

161