

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

VME LEFT Complex ONDERNEMINGSNUMMER: 0724.612.962, Armand De Lattinlaan 30, 2050 Antwerpen

Dit reglement van interne orde werd opgesteld middels beslissing van de algemene vergadering d.d. 19/09/2022.

Deel I REGELS OVER DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Art. 1 – Toegang tot het gebouw

1. Alle toegangsdeuren tot het gebouw (fietsenstalling, parking, gemeenschappelijke ruimtes, wasruimte...) dienen steeds zorgvuldig gesloten te worden.
2. De poorten sluiten van 22:00 uur tot 07:00 uur, het LEFT complex is dan enkel toegankelijk via de toegangsdeuren aan de straatzijde.
3. De bewoners zullen alleen bekenden tot het gebouw toelaten. Voor wie zich via de videoparlofoon niet bekend wil maken, blijft de deur gesloten.
4. De bewoner is verantwoordelijk voor de naleving van dit reglement, voor diegenen aan wie hij de toegang verleende.

Art. 2 – Gangen – Trappen en Liften

1. Het gebruik van de lift is streng verboden voor kinderen, beneden de 14 jaar, die niet door volwassenen vergezeld zijn.
2. Het maximumgewicht of aantal personen mag in geen geval overschreden worden. Aan de personen die de lift overbelasten, zullen de eventueel daaruit voortvloeiende depannage- en herstellingskosten aangerekend worden.
3. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is verboden.
4. Toelichting werkwijze bij verhuizingen:
 - a. Bij verhuis dient de syndicus/conciërge één week op voorhand verwittigd te worden door de persoon die het appartement verlaat of betreft. De conciërge zal voorafgaand de gemene delen onderzoeken en de schade opnemen die VOORDIEN zou bestaan, om alle moeilijkheden over de vergoeding van de door de verhuizing ontstane schade te vermijden. Deze schade zal door de verantwoordelijke bewoner, onmiddellijk, op vertoon van de factuur, aan de beheerder dienen vergoed te worden. Bij de appartementen die verhuurd worden is de eigenaar aansprakelijk ingeval er schade ontstaat en zal die ook door hem vergoed worden die hij dan zelf dient terug te verhalen, aan zijn huurder. Daarom is het voor hem noodzakelijk de informatie door te geven en op te nemen in de huurovereenkomst.
 - b. Appartementen die via de buitenzijde bereikbaar zijn met een verhuislift dienen alle meubels en huisraad d.m.v. een verhuislift rechtstreeks naar de appartementen te transporteren.

- c. Appartementen die niet bereikbaar zijn met een verhuislift dienen de inpandige goederenlift te gebruiken. Bij verhuis van grote stukken is het verplicht de liftbescherming op te hangen nadat deze aan de syndicus/conciërge werd gevraagd.
 - d. De verhuisplannen van het gebouw kunnen geraadpleegd worden op de website van VME LEFT COMPLEX.
1. De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift moet zo snel mogelijk ontruimd worden
 2. De lift mag niet gebruikt worden in geval van brand
 3. Branddeuren mogen nooit geblokkeerd worden.
 4. Het is verboden te roken in de liftkooi alsook in alle gemeenschappelijke gedeelten, zoals, trappen, gangen, sassen, garage en andere ruimtes. Peuken worden steeds meegenomen, nooit op de grond achtergelaten.
 5. Steps worden steeds opgeplooid en gedragen in de gemeenschappelijke gedeelten/gangen/liften.
 6. Als de lift bevuild is door goederen die u vervoerd hebt (bijv. naalden van een kerstboom, vocht welk gelekt heeft, ...) dient u de lift onmiddellijk terug schoon te maken.
 7. Elke onregelmatigheid of defect aan de werking van de lift dient gemeld te worden aan de syndicus/conciërge van het gebouw
 8. De gemeenschappelijke delen zoals ingangshal (binnen en buiten) – gangen – trappen, overlopen en inritten moeten te allen tijde vrijgehouden worden.
 9. Stalling van fietsen, **steps**, kinderwagens, regenschermen, schoenen, en dergelijke is verboden in de gemeenschappelijk gedeelten.
 10. Winkelkarren horen in de winkel te blijven en kunnen zeker niet achtergelaten worden in de gemeenschappelijke delen.
 11. Alles wat privé-eigendom is hoort thuis in de privé vertrekken en NIET in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
 12. De brievenbussen dienen op geregelde tijdstippen te worden geledigd. De inhoud van de brievenbussen mag door de bestemming niet achtergelaten worden in het inkomportaal, ook als het publiciteitskranten betreft die men niet wenst te ontvangen. In dit geval is het aangewezen een aanplakking te voorzien “geen kranten – geen reclame aub”.
 13. Deuren (toegangs- en branddeuren) mogen nooit worden geblokkeerd door er iets voor te zetten of een spie eronder te steken.
 14. De brievenbussen dienen van de correcte naam te worden voorzien en moeten gebruik maken van de uniforme labeling voorzien door syndicus/conciërge.
 15. Het onderhoudspersoneel kan enkel instructies krijgen van de syndicus/conciërge. Hebt u opmerkingen over hun werk, laat dit dan weten aan de syndicus.
Gemene delen worden via een planning bepaald door de syndicus met de onderhoudsfirma op regelmatige basis gereinigd.
Men zorgt er dus steeds voor dat schoenen, buggy's etc. steeds proper zijn bij het betreden van het gebouw.
 16. De eigenaars dienen hun bezoekers, huurders en leveranciers in te lichten over, deze reglementering. In geval van nalatigheid zullen alle eventuele kosten aan de in gebreke zijnde eigenaar verhaald worden.

Art. 3 – Afvalbehandeling

17. Alle soorten huisvuil: gewoon huisvuil, PMD, groenafval, glas en karton moeten door de bewoners naar de afvalstraatjes of het containerpark in de wijk gebracht te worden. Het dichtstbijzijnde sorteerstraatje bevindt zich in de Jan Van Mirlostraat. Deze straat ligt loodrecht op de Amand De Lattinlaan. Voor info van de stad over het aanvragen en opladen van een sorteerpas, wordt verwezen naar onderstaande link :
<https://www.antwerpen.be/info/5bfd59b6b4ce553318512e81/waar-moet-je-je-sorteerpas-of-a-kaart-ophalen-en-activeren>
18. Het is niet toegestaan afvalcontainers of afvalzakken op de terrassen, noch in de gemeenschappelijke delen te plaatsen.
19. Groot huisvuil: dient door de bewoners zelf op de voorziene ophaaldag op de stoep te worden geplaatst. Het mag niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden opgeslagen.
20. Afval (zelfs vloeibaar) wordt nooit door de afloop van de keuken (bv. frituurvet), badkamer of toilet (bv. maandverbanden) gegoten/gegoot. Veroorzaakt u hiermee verstoppingen, dan wordt u aansprakelijk gesteld voor alle kosten van schoonmaak en herstelling.

Art. 4 – Lawaai

1. Hinderlijke geluiden (zoals roepen, muziekinstrumenten, videogames) moeten steeds, zowel overdag als 's nachts, vermeden worden. Iedereen moet ervoor zorgen dat de rust van de bewoners niet verstoord wordt (er zijn burens die overdag slapen en 's nachts werken).
2. Volgende zaken zijn verboden:
3. het uitvoeren van werken of het verplaatsen van meubels tussen 20:00 uur en 08:00 uur;
4. Volgende zaken dienen vermeden te worden:
 - a. het dichtslaan van deuren;
 - b. het luidruchtig afstellen van radio, televisie,...;
 - c. het geluid van schoenen op harde bevloering;
 - d. het herhaaldelijk en langdurig gebruik van de bel;
 - e. het luid spreken, roepen of fluiten in de traphal en op de terrassen, neem afscheid van uw bezoekers in uw appartement en vermijd zo geluidsoverlast in de gangen.
5. Geeft u toch eens uitzonderlijk een feestje, verwittig dan vooraf uw burens. Toch moet het volledig stil zijn vanaf 23:00 uur.

Art. 5 – Uitzicht van het gebouw

1. Het uitzicht (van het LEFT Complex) mag niet worden gewijzigd dit houdt o.a. in dat buitenmuren niet mogen geschilderd of bekleed worden en geen enkele deur met toegang tot de gemene delen van kleur (wit) mag worden veranderd?
2. Elke bewoner of eigenaar dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten of gebroken ruiten onmiddellijk vervangen worden.
3. Antennes en ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's zijn niet toegelaten.

4. Glasgordijnen (niet verplicht) zijn doorschijnend, van een witte kleur en worden aangebracht over de volledige breedte/hoogte van het raam.
5. Overgordijnen en bij uitbreiding stores en lamellen (niet verplicht) zijn aan de buitenzijde (zichtbare kant via de straat) in een witte kleur. De kleur aan de binnenzijde is volgens de vrije keuze van de bewoner.
6. De statuten bepalen eveneens dat eenvormigheid geldt voor zonneblinden, zonneschermen en luifels. De Stad Antwerpen heeft de plaatsing van rolluiken, screens en zonnetenten evenwel niet vergund. Deze mogen nergens geplaatst worden.
7. **Vliegenramen die zichtbaar op de buitenzijde van de ramen gemonteerd worden moeten in RAL 8000 uitgevoerd worden**
8. Aanplakborden voor verhuring of verkoop van een kavel worden toegestaan in overleg met de syndicus/conciërge m.b.t. de afmetingen aan de privé ramen van het te betrekken appartement.
9. Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, vlaggen en/of reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift of affiche mag worden aangebracht op vensters, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhal en doorgangen.
10. De naamplaatjes voor de brievenbussen kunnen enkel door toedoen van de syndicus/conciërge aangebracht worden om reden van eenvormigheid.

Art. 6 – Ondergrondse parkeergarage & bergingen

1. De doorgang aan de achterzijde van het gebouw is een brandweg, het parkeren van voertuigen is hier niet toegestaan.
2. Het parkeren van voertuigen voor de in-/uitrit van de garage is verboden, de syndicus/conciërge behoudt zich het recht deze wagens te laten wegslepen.
3. De garage is niet toegankelijk voor voertuigen op CNG/LPG
4. Ter hoogte van de garages gelden navolgende verboden;
 - a. kinderen te laten spelen;
 - b. voertuigen te wassen op de gemeenschappelijke zones;
 - c. gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen (elektriciteit) voor private doeleinden (opladen elektrische voertuigen of attributen)
 - d. te claxonneren of gebruik te maken van andere geluid makende verwittigingstoestellen;
 - e. de motor van de wagen nutteloos stationair te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen;
 - f. te parkeren of te stationeren op de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte of er fietsen of andere zaken te plaatsen; de gemene delen dienen steeds volledig vrij te worden gehouden;
 - g. het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken aan voertuigen, behoudens in geval van overmacht, met dien verstande dat het voertuig alsdan (indien mogelijk) uit de garage zal worden gesleept teneinde aldaar de noodzakelijke herstellingen uit te voeren;
 - h. te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken;
 - i. brandbare materialen, zoals bussen met benzine, olie of andere ontvlambare producten te bergen;
 - j. huishoudelijke werken uit te voeren of te laten uitvoeren, zoals het uitkloppen van tapijten, het vernissen van meubelen, het gebruik van boor- en zaagmachines...

- k. Het wassen van wagens is niet toegelaten binnen in het gebouw op het niveau -1 en het niveau -2. Dit verbod geldt niet voor de buitenstaanplaatsen.
 - l. In het gebouwdeel "LEFT PARKING" kunnen laadpunten worden voorzien voor elektrische voertuigen. Omwille van een stabiele exploitatie en om veiligheidsredenen zullen al deze laadpunten steeds van hetzelfde merk en type moeten zijn. Omwille van beheersbaarheid van onderhoud, andere technische interventies en garantie op veilige werking zal er enkel met de door bouwheer gecontracteerde partij gewerkt kunnen worden.
5. het is verboden de bergingen aan te wenden als verblijfsruimte, als atelier (tenzij voor kleinere klussen) of als commerciële ruimte.
 6. het is niet toegestaan in de bergingen toestellen (diepvrieskasten, koelkasten, ...) te plaatsen die gebruik maken van het elektriciteitsnetwerk van de gemene delen. Evenmin is het toegestaan met elektriciteit aangedreven voertuigen op te laden via het stroomnetwerk van de gemene delen. Indien er een aansluiting genomen wordt op het stroomnetwerk van de gemene delen, dient er een tussenmeter te worden voorzien aan de buitenkant van de berging, zodat deze te allen tijde kan opgenomen worden door de syndicus/conciërge; de eventuele bijkomende kosten voor opname van deze tellers zullen enkel aangerekend worden aan de eigenaar van de bewuste garagebox.

Art. 7 – Fietsenberging en kinderwagens

1. Het gebruik van de fietsenberging is voorbehouden voor bewoners van het LEFT complex.
2. Fietsen dienen zoveel als mogelijk geplaatst te worden in de daartoe voorziene parkeersystemen (fietsenrekken of fietsenhaken). Overige fietsen dienen zo te worden opgesteld, dat zij geen hinder vormen voor het bereiken van de in de parkeersystemen geplaatste fietsen.
3. Moto's zijn verboden in de fietsenstallingen.
4. Het laden van elektrische (brom)fietsen is mogelijk in de fietsenberging. Een sleutel met toegang tot de stopcontacten zal tegen een jaarlijkse kost van 20€ verkrijgbaar zijn en kan per mail aangevraagd worden bij de syndicus/conciërge.
5. (Brom)fietsen/steps die voor langere tijd niet gebruikt worden mogen niet in de fietsenberging gestald worden, doch dienen ondergebracht te worden in de privatieve ruimten van de eigenaar (kelders). Het is de syndicus/conciërge toegelaten periodiek te controleren of er (brom)fietsen onbeheerd achtergebleven zijn in de fietsenberging. Hiertoe zal op de (brom)fietsen waarvan verondersteld wordt dat zij onbeheerd zijn, een label aangebracht worden. Van zijn initiatief zal de syndicus/conciërge ook de eigenaars in kennis stellen, zodat deze op hun beurt hun eventuele huurders of bewoners hiervan kunnen verwittigen. Van fietsen waarvan de markering niet verwijderd wordt binnen de maand na het aanbrengen ervan, mag verondersteld worden dat zij onbeheerd werden achtergelaten. De syndicus/conciërge is alsdan gerechtigd deze fietsen te laten verwijderen uit de fietsenberging om ze te laten afvoeren naar het containerpark. In geen geval kan de syndicus/conciërge aansprakelijk gesteld worden voor het feit dat fietsen op die manier verwijderd worden. De vereniging van mede-eigenaars is ook niet aansprakelijk voor eventuele beschadiging of verlies van de fietsen of kinderwagens die gestald worden in de fietsenberging.
6. Behoudens in de fietsenberging, mogen er geen fietsen, steps of kinderwagens achtergelaten worden in de gemene delen van het gebouw (patio, gangen, terrassen, of meegenomen in de liften...). Fietsen/steps die wel aldus achtergelaten worden, kunnen door

of op initiatief van de syndicus/conciërge op de openbare weg geplaatst worden, zonder dat de syndicus/conciërge of de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor verlies van of schade aan deze fietsen/steps.

7. De lift in de fietsenstalling dient enkel voor de (brom)fiets/step. Personen mogen niet van deze lift gebruik maken.

Art. 8 – Onderhoud en herstellingswerken en reinheid van het gebouw

1. Het is verboden
 - a. In de gemeenschappelijke delen van het gebouw werken, van welke aard ook, uit te voeren
 - b. Door de ramen, op de balkons of terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten of dergelijke naar beneden te gooien.
 - c. De vogels te voederen vanop het balkon of in het LEFT complex
 - d. Aan de ramen, balkons of terrassen, voorwerpen of versieringen aan te brengen die de andere bewoners hinderen (bv. windgongen of -orgels) of schade zouden kunnen berokkenen.
2. Bij het transport van goederen, van welke aard ook, dienen alle voorzorgen genomen te worden om de stoep, inkomhal, de liftkooi, de trapzaal, de keldergangen en de ondergrondse garages proper te houden. Meer in het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor het transport van planten. Bij het verwijderen van kerstbomen worden vuilniszakken gebruikt zodat de gemeenschappelijke delen van het gebouw vrij blijven van dennennaalden.
3. Wie aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw schade aanbrengt, zal de kosten voor herstelling dragen.
4. Deuren hebben een handvat, gelieve deze te gebruiken. Afdrukken van vingers op ramen en muren kunnen niet doorlopend verwijderd worden.
5. Gelieve bij slecht weer de voetmatten te gebruiken.
6. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, evenals privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus/conciërge vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de Algemene Vergadering genomen. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.
7. Iedere mede-eigenaar kan aan de Algemene Vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. Wanneer in de Algemene Vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringen en noodzakelijk zijn. Wanneer de Algemene Vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan gemeenschappelijke delen.

Art. 9 – Terrassen

1. De mede-eigenaars en bewoners van de appartementen zullen op de terrassen en de balkons zichtbaar vanop straat en de patio, geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen of andere voorwerpen (zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, fietsen,

afvalcontainers of zakken vuilnis, kratten en bakken drank en dergelijke) mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Verbod om tapijten, huishoudlinnen, meubels, kledingstukken of schoeisel door de ramen te hangen, maar ook niet te reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen.
3. Droogrekken niet hoger dan 1m50, zijn toegestaan, en worden weggehaald indien er geen was aan hangt. Droogrekken bevestigd aan de balustrade **en het ophangen van waslijnen** zijn niet toegestaan
4. Terrasmeubilair (buitenkast, tafels, stoelen) mogen 1,50 m hoog zijn. Hoger mag, maar dan mag de breedte maximaal 60 cm zijn.
5. Het terrasmeubilair wordt vervaardigd uit natuurkleurig hout, beige, grijs, zwart, wit en metaalkleur. Er zijn geen restricties naar materiaalkeuze, opvallende (felle) kleuren zijn niet toegestaan.
6. Bloemen en planten mogen worden geplaatst in zoverre het geen natuurlijke muur vormt, maximaal 1,50 m hoog is en geplant in bloempotten, -bakken die binnen de balustrades worden geplaatst en uitgevoerd zijn in een neutrale, onopvallende (niet “felle”) kleur.
7. Parasols zijn toegelaten in zoverre in een neutrale en onopvallende (niet “felle”) kleur.
8. Het afschermen/gedeeltelijk afschermen van de balustrades door doek, hout etc is niet toegelaten

9. Alle types van open vuren zijn verboden

10. Enkel tafelmodellen elektrische BBQ zijn toegestaan op het terras, in zoverre deze niet verboden zijn door de stad Antwerpen of in de verkoopovereenkomst.
11. Het is verboden om vanop de balkons of terrassen vogels te voederen.
12. Behalve in geval van nood; is het enkel de syndicus/de conciërge en de door hem aangeduide werkmannen toegelaten om toegang te nemen tot de dakterrassen.
13. Bloembakken moeten steeds aan de binnenkant van het terras worden gehangen, nooit aan de buitenzijde.

Art. 10 – Huisdieren

1. Kleine huisdieren zijn slechts toegelaten op voorwaarde dat zij geen hinder meebrengen voor andere bewoners.
2. Exotische dieren, insecten, reptielen en dieren van grote omvang, zijn niet toegelaten
3. Alle huisdieren mogen enkel onder begeleiding en aan de leiband in of rond het gebouw, ze zijn niet toegelaten in de ontspanningsruimte, fitness, keuken en co-working.
4. Bij overlast van huisdieren kan bij een meerderheid van stemmen bij stemming op de algemene vergadering gevraagd worden het dier/de dieren te verwijderen. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, kan hij hiertoe in rechte gedwongen worden. Dit alles onverminderd de mogelijkheid voor de syndicus om ambtshalve de verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming te vorderen in geval van hoogdringendheid.
5. In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade. Evenzeer spreekt het voor zich dat elke bevuiling afkomstig van een huisdier, door de eigenaar ervan onmiddellijk dient opgeruimd te worden. Doet hij dit niet, dan zal dit gebeuren op zijn kosten

Art. 11 – Huishoudapparaten

1. Huishoudapparaten mogen de ontvangst van radio- en tv-signalen niet te storen.

2. Was- en vaatwasmachines mogen niet zonder toezicht blijven. Waterschade ten gevolge het niet naleven hiervan, valt ten laste van de overtreder.
3. Het bijplaatsen van gastoestellen als verwarming- of kooktoestel is VERBODEN.

Art. 12 – Gemeenschappelijke ruimtes zoals; wassalon, keuken, co-working, ontspanningslokaal en fitness

De regels voor deze ruimtes werden in afzonderlijke reglementen vastgelegd en kunnen geraadpleegd worden op de website van VME LEFT COMPLEX.
Het reglement van het wassalon hangt uit in het salon zelf.

Art. 13 – Patio

1. Het is verboden de beplanting te betreden, bloemen en/of groen te knippen, planten water te geven. Enkel de daartoe aangestelde tuinman verzorgt het onderhoud van het gemeenschappelijke groen.
2. Ook huisdieren mogen de beplanting niet betreden en dieren mogen er geen eten krijgen
3. De zitbanken mogen niet gereserveerd worden
4. Er heest absolute stilte tussen 22:00 uur en 08:00 uur
5. Het spreekt vanzelf dat, zoals dit is voor alle gemeenschappelijke delen van het LEFT complex, alle peuken van sigaretten, vuil, blikjes etc. niet worden achtergelaten maar steeds worden meegenomen.

Art. 14 – Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of VME wordt tussen de mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in de verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijk zaak omgeslagen. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien van het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Art. 15 – Beheer van het gebouw

Met vragen of problemen kunt u steeds terecht bij de syndicus van het gebouw. U kan gevraagd worden uw klacht of verzoek schriftelijk te bevestigen. Anonieme klachten zullen genegeerd worden en als onbekend beschouwd.

Art. 16 – Brandalarm en ontruiming

1. Het gebouw is volledig voorzien van een brandbeveiliging.
2. Bij het afgaan van het brandalarm dient u onmiddellijk het gebouw te verlaten via de nooduitgangen
3. Bij intensieve werken op uw privaat appartement, dient u steeds ervoor te zorgen dat het stof zich NOOIT in de gang kan begeven. Stof kan het brandalarm doen afgaan. U dient de deur van uw appartement bij zulke werken dus gesloten te houden.

Art. 17 – Diverse

1. De eigenaars zijn ertoe gehouden hun huurders in te lichten over de bepalingen van dit reglement. Ze zullen dit laten tekenen voor ontvangst, zodat zij steeds kunnen aantonen dat hun huurders het reglement ontvangen hebben.

2. Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.
3. Dit reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door beslissing van de Algemene Vergadering
4. De ouders zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor hun minderjarige kinderen, voor de naleving van dit reglement.
5. De eigenaars zullen hun huurders contractueel verplichten om een verzekering af te sluiten voor burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw en inhoud.

Deel II VERPLICHT BEPALINGEN

Per 1 januari 2019 heeft elke vereniging van mede-eigenaars verplicht een onderhands reglement van interne orde met als minimale inhoud (art. 3.85, § 3 Burgerlijk Wetboek):

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, §1, 1°, c) Burgerlijk Wetboek vanaf wanneer mededinging is vereist;

2° 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;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Afdeling 1 - Algemeen

Het reglement van interne orde wordt, binnen een 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.

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

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn, op dezelfde wijze als hierna beschreven voor de beslissingen van de algemene vergadering.

Afdeling 2 - De algemene vergadering

Art. 1 – Begrip

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

Art. 2 – Gewone en bijzondere of buitengewone algemene vergadering

1. De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, ook jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen. Deze vergadering zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op 15 september en tussen of op 30 september van elk jaar.
2. Een bijzondere of buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen telkens als er dringend in het belang van de vereniging van mede-eigenaars een beslissing moet worden genomen.

Art. 3 – Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Art. 4 – Bijeenroeping algemene vergaderingen

1. De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2. De syndicus dient bovendien een algemene vergadering te houden 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 heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
3. 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.
4. Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen voor de datum waarop de algemene vergadering wordt gehouden.
5. 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. Elk lid van de algemene vergadering brengt zijn adresveranderingen (m.i.v. e-mailadres) of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.
6. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.
7. De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig en duidelijk de agenda bevatten.
8. 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 zij op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. De syndicus agendeert die schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. 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. 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.

9. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.
10. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan elke persoon die het onroerend goed bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Art. 5 – Samenstelling van de algemene vergadering

1. Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
2. Ieder lid kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden noch ze monopoliseren.
3. In geval van verdeling van het onroerend goedsrecht 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.
4. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de vergadering met betrekking tot 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.

Art. 6 – Bevoegdheden

De algemene vergadering is bevoegd te beraadslagen en te beslissen over 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. De algemene vergadering heeft ook een residuaire bevoegdheid: zij is bevoegd voor alle aangelegenheden die door de wet of door de statuten of het reglement van interne orde niet aan een ander orgaan van de rechtspersoon werden voorbehouden.

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

1. 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 onder voorwaarden de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.

2. De inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars.
3. Het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.
4. De verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. De wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.
6. De herstelling of heropbouw van het onroerend goed.

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 te betalen voorschotten en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed.

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

Voor opdrachten en contracten met een bedrag van gelijk aan of hoger dan 75.000 euro excl. btw (bedrag te indexeren op basis van de consumptieprijsindex met als basis deze van de maand voorafgaand aan de maand waarin de beslissing door de algemene vergadering werd genomen), zoals beslist bij beslissing van de algemene vergadering van 19/09/2022, is mededinging verplicht, behalve voor bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer vermeld in artikel 3.89, §5, 2° Burgerlijk Wetboek. In die gevallen is de syndicus verplicht meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek. Niettemin heeft de algemene vergadering steeds het recht om te beslissen tot het laten opmaken en voorleggen van een bestek/lastenboek door de syndicus op basis waarvan dan meerdere offertes worden opgevraagd, zelfs als het beoogde project het voormelde bedrag noch overschrijdt noch benadert.

Art. 7 – Bureau van de vergadering

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om de voorzitter en een of twee bijzitters waarvan één secretaris, die syndicus mag zijn, en één stemopnemer, te benoemen. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.
2. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter. De algemene vergadering wordt verzocht een voorzitter te benoemen. Hij wordt benoemd tot de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering en is herverkiesbaar. De syndicus kan nooit benoemd worden tot voorzitter.
3. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.
4. De secretaris en stemopnemer worden benoemd tot de volgende algemene vergadering en zijn herkiesbaar.
5. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de secretaris en stemopnemer kan overgaan, worden deze door de voorzitter aangeduid.

Art. 8 – Aanwezigheidsquorum

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer bij 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 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.
2. Indien geen van beide quorums werden bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom die ze bezitten.

Art. 9 – Vereiste meerderheden

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door de wettelijke bepalingen.
2. De vereiste meerderheid wordt berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars. Voor de berekening van de vereiste meerderheid, worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
3. 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.
4. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee/derden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:
 - a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft , onverminderd – tot aan de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen - artikel 3.85, § 2 Burgerlijk Wetboek;
 - b. 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bevoegdheid van de syndicus conform artikel 3.89, § 5, 2° Burgerlijk Wetboek;
 - c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
 - d. met 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.
5. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:
 - a. over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
 - c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke 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 de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid conform artikel 3.84, vierde lid Burgerlijk Wetboek;
 - g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
 - g. onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid Burgerlijk Wetboek, over de volledige afbraak en 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. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.
6. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
 7. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
 8. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid Burgerlijk Wetboek, evenals over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
 9. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste 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.
 10. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
 11. De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

Art. 10 – Stemrecht op de algemene vergadering

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.
2. 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.
3. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus of tewerkgestelden of lasthebbers van de vereniging van mede-eigenaars. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.
4. 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.
5. 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.
6. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
7. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
8. 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.

Art. 11 – Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst van de algemene vergadering opgesteld. Deze aanwezigheidslijst wordt bij aanvang van de vergadering door de mede-eigenaars of hun lasthebbers ondertekend. Op deze lijst wordt tevens vermeld met hoeveel stemmen aan de stemming kan worden deelgenomen.

Art. 12 – Notulen van de algemene vergadering

1. De syndicus notuleert de beslissingen van de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. De notulen worden op het einde van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter, de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na afsluiting de algemene vergadering de beslissingen genomen door de

algemene vergadering op in het register van de notulen bedoeld in artikel 3.93, § 4 Burgerlijk Wetboek.

2. De syndicus deelt binnen de dertig dagen na afsluiting van de algemene vergadering de beslissingen mee aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid Burgerlijk Wetboek, 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.
3. Het register van de notulen wordt bewaard op de zetel van de vereniging en kan door elke belanghebbende, ter plaatse en zonder kosten worden geraadpleegd.
4. Iedere beslissing van de algemene vergadering, zoals iedere bepaling van het reglement van interne orde, kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
 - a. Zij is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.
 - b. Zij kan worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie conform artikel 1 Hypotheekwet heeft nageleefd:
 - i. 1° met betrekking tot de bepalingen en 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 van notulen, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door 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;
 - ii. 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 dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 Burgerlijk Wetboek, zoals hierboven uiteengezet.
5. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het voormelde, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.
6. De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:
 - a. kosteloos het register der notulen en het reglement van interne orde te raadplegen,

- b. op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen plaats, van de gewenste passages kopie te maken.
7. De syndicus dient aan iedere belanghebbende die daarom schriftelijk verzoekt, een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en het reglement van interne orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.
8. 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.

Afdeling 3 - De syndicus

Art. 01 – Algemene opdracht

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

Art. 02 – Benoeming

1. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar of een belanghebbende derde, aangesteld bij beslissing van de rechter.
2. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, 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.
3. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.
4. 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.
5. 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. Zulke overeenkomsten die na 1 januari 2019 worden gesloten of verlengd omvatten 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 dan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.
6. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Art. 03 – Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het onroerend goed 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 en firma alsmede haar maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen.

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

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

Art. 04 – Bevoegdheden van de syndicus

De bevoegdheden van de syndicus worden onder meer wettelijk en in dit reglement van interne orde bepaald. Zo omvatten ze onder meer:

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 3.86, § 3 Burgerlijk Wetboek. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging worden geplaatst. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de door de algemene vergadering bepaalde bijdragen van de mede-eigenaars. Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende wettelijke bepalingen 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.
 - a. Indien een betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 Gerechtelijke Wetboek, geschiedt zijn overeenkomstig artikel 38 van dat wetboek. De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid Gerechtelijk Wetboek moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 Burgerlijk Wetboek, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf van die bepaling bedoelde informatie, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
7. de inlichtingen en documenten te bezorgen binnen een termijn van vijftien dagen aan de verzoeker in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden conform artikel 3.94, § 1 Burgerlijk Wetboek;
8. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van

- het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
9. 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;
 10. 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 dit reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
 11. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
 12. ten behoeve van de bij de bepalingen van de algemene vergadering uiteengezette mededinging (zie ook artikel 3.88, § 1, 1°, c) Burgerlijk Wetboek) meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
 13. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 14. 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;
 15. 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 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
 16. 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 uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
 17. 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.

Art. 05 – Aansprakelijkheid

1. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.
2. De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 06 – Vergoeding

De vergoeding van de syndicus wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars vastgesteld en opgenomen in de schriftelijke overeenkomst. Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de gebruikelijke tarieven, of, bij analogie, overeenkomstig de gebruikelijke tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

De telefoon-, papier- en verzendingskosten en dergelijke mogen eveneens door de syndicus in rekening worden gebracht. Deze vergoeding en kosten zijn ten laste van de vereniging.

Art. 07 – Ontslag – einde mandaat

1. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.
2. Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt een nieuwe syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde of kan de algemene vergadering worden bijeengeroepen teneinde een syndicus aan te wijzen zoals bepaald in artikel 4 van dit reglement van interne orde.
3. Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van ieder mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Afdeling 3 - De raad van mede-eigendom

Art. 1 – Bevoegdheden

De algemene vergadering dient naast de syndicus, een raad van mede-eigendom in te richten, die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. 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.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars of titularissen van een zakelijk recht met stemrecht op de algemene vergadering, met uitsluiting van de syndicus, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom 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 van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie 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.

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.

De bevoegdheden en de werkwijze van deze raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht, is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij dit reglement van interne orde verleende bevoegdheden.

Deze raad van mede-eigendom roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

De raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

Afdeling 4 - De commissaris van de rekeningen

Art. 1 – Benoeming – bevoegdheden - mandaat

1. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan. De commissaris kan al dan niet een mede-eigenaar zijn.
2. De taak van de commissaris bestaat erin de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer, met controle van de rekeningen van de vereniging

van mede-eigenaars. De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

3. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot commissaris, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger benoemen, 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 zijn opdracht.
4. Het mandaat van de commissaris zal slechts vroegtijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen, de commissaris zelf zal ten allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.
5. Het mandaat zal worden uitgevoerd mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.
6. De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.
7. De benoemde commissaris mag zich in zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.
8. De commissaris mag:
 - a. ten allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van mede-eigenaars,
 - b. van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij nuttig acht, van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars,
 - c. mag elke Algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen,
 - d. zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag overmaken, en dit voorleggen aan en desgewenst toelichten op de algemene vergadering, die hem al dan niet kwijting zal verlenen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.