

**REGLEMENT  
VAN  
INTERNE ORDE**

**Goedgekeurd door de Algemene Vergadering  
op**

**Vereniging van mede-eigenaars  
Residentie “ WATERKANT “  
Zakkaai 7  
9500 GERAARDSBERGEN**

**Kbo: 0.891.916.691**

## Woord vooraf.

Het leven in een residentieel gebouw met zijn gemeenschappelijke en zijn privaatieve delen noodzaakt ertoe dat duidelijke regels afgesproken, vastgelegd en nageleefd worden.

Naast de regels van de Statuten (Basisakte en het Reglement van Mede-eigendom) beschrijft het Huishoudelijk Reglement de regels die tot een optimale samenleving en een maximaal comfort in en om de residentie moeten leiden. Onderhavig Reglement geldt dus voor de mede-eigenaars, de bewoners (huurders of residenten onder een ander statuut) en al diegenen die toegang hebben tot de residentie en alles wat daar deel van uitmaakt.

Het administratief , het financieel en het technisch beheer van de residentie werden door de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars opgedragen aan de Syndicus " Dirk Hijsselinckx bv, Beverstraat 12/1 te 9400 Ninove. Tel : 054/50.38.50 - E-mail : [info@hijsselinckx.be](mailto:info@hijsselinckx.be) .

## ALGEMEEN

In toepassing van Art. 577-10 van het B.W. wordt een reglement van interne orde opgesteld, bij onderhandse akte.

1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

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

2. 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 besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering. Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd

## De bijeenroeping van de algemene vergadering

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

algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. 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. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

### **De jaarlijkse periode van vijftien dagen**

De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt :

### **Bevoegdheden van de algemene vergadering**

1. De algemene vergadering beslist :

1.1 bij meerderheid van **twee derde** van de stemmen :

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

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 volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;

c) opgeheven bij wet van 18 juni 2018, art. 167 >

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

Dit bedrag wordt bepaald op :

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

1.2 bij meerderheid van **vier vijfden** 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 onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit

gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

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

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

h) onder voorbehoud van artikel 577-9, § 1, zesde lid, 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.

2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

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

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. 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.

4. 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. Art. 577-8. § 1.

## **Artikel 1 - Toegang tot het gebouw.**

De toegangsdeuren tot de residentie dienen dicht te zijn en na gebruik gesloten te worden.

Diegene die aan een derde toegang tot de residentie verleent is verantwoordelijk voor de naleving van dit reglement door die derde.

De doorgang van gemeenschappelijke delen, zoals wegen, ingangen en passages, mag geenszins belemmerd worden. Voor de garagepoorten op de binnenkoer mag nooit enige hindernis aangebracht of toegelaten worden, zoals het stationeren of parkeren van voertuigen of het achterlaten van afval.

## **Artikel 2 - De orde, defecten en risico's in het gebouw**

De gemene delen moeten te allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of tegen te plaatsen dat niet hoort bij de normale bestemming. Ook de muren omheen de staanplaatsen in de gemeenschappelijke garages zijn gemene delen en vallen dus onder de voorgaande bepaling.

Eveneens moeten gemeenschappelijke ruimten steeds vrij gehouden worden. Het is derhalve verboden er fietsen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of achter te laten of die ruimten te gebruiken voor andere doeleinden dan hun bestemming, zoals bvb om kinderen te laten spelen. Mede voor de veiligheid zullen in trapzalen, overlopen, gangen, sluisen en doorgangen nooit hindernissen van welke aard ook mogen geplaatst of achtergelaten worden.

### **Meldingsplicht**

Defecten aan het gebouw, ook defecte lampen en dergelijke, moeten aan de syndicus van het gebouw terstond gemeld worden. Deze zal zelf tot herstelling overgaan of dit laten uitvoeren.

De verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap voor risico's i.v.m. het gebouw worden gedekt door verzekeringspolissen van de gemeenschap en welke beheerd worden door de syndicus. Huurders dienen hun huurrisico's op voldoende wijze te verzekeren en moeten het bewijs daarvan steeds aan de eigenaar kunnen voorleggen.

## **Artikel 3 - Het gebruik van de lift.**

De lift vormt een bijzonder risicovol instrument in het gebouw. Het gebruik ervan door kinderen van minder dan 12 jaar die niet door een volwassene in de lift vergezeld zijn, is verboden. Ook bij brand is het gebruik van de lift verboden. In de lift en in alle gemene delen geldt een absoluut rookverbod.

Het gebruik van de lift is aan strikte regels verbonden: geen overgewicht of overschrijding van het aantal toegelaten personen; geen fietsen of omvangrijke voorwerpen of voorwerpen die de liftkooi kunnen beschadigen via de lift; geen blokkeren of belemmeren van de liftdeuren.

De personenlift mag niet als verhuisliften gebruikt worden.

Elke onregelmatigheid of defect dient aan de syndicus of de aangestelde van het gebouw gemeld te worden. Fouten in de naleving van de gebruiksregels door een bewoner of een persoon waarvoor de bewoner verantwoordelijk is, zullen op de aansprakelijke persoon verhaald worden.

## **Artikel 4 - Afval.**

De gemeentelijke regels en regelgeving zijn onverminderd toepasselijk voor de behandeling van het afval voortgebracht binnen het gebouw. Alle inlichtingen hieromtrent zijn te vinden op de site:

<http://www.ilva.be/afvalinzameling/index.html>

Daarnaast gelden onverminderd volgende regels:

- Huisvuilzakken dienen binnen privatieve delen bewaard te worden, niet op terrassen of andere zichtbare plaatsen.
- Groot huisvuil mag niet opgeslagen worden op van buiten uit zichtbare plaatsen of op gemeenschappelijke plaatsen of delen van het gebouw.
- Aflopen of afvoerbuizen en meer bepaald toiletafvoeren en keukenafvoeren, mogen nooit gebruikt worden voor het verwijderen van afval, hetzij vaste (verbanden, tampons) hetzij vloeibare (frituurvet, brandbare of bijtende vloeistoffen).

Alle kosten voor verwijdering van de hinder, voor opruiming van het vuil, voor herstel van de schade en alle met de hinder verband houdende kosten zullen verhaald worden op de aansprakelijke persoon.

#### **Artikel 5 - Maatschappelijke overlast.**

De samenleving in een beperkte omgeving brengt gemakkelijk overlast mee als men zich niet houdt aan bepaalde regels. Sommige regels worden opgelegd door publieke voorschriften (zondagsrust), andere dienen om het wooncomfort te verzekeren.

- **Lawaai**

Lawaai in het gebouw is altijd hinderlijk. Vandaar zijn alle vormen van geluidshinder verboden tussen 22 uur en 7 uur. Verder zal iedereen ervoor zorgen alle geluid zoveel mogelijk te vermijden door sociaal verantwoord gedrag (niet roepen, geen luidruchtige muziek of televisie, geen slaande deuren, geen overdreven uitbundigheid) of het voorkomen van geluidshinder (geen stoelen en tafels schuiven, geen luidruchtige spelen, geen harde schoeisels).

- **Reinheid**

Gemeenschappelijke delen van het gebouw mogen nooit voor privatieve doeleinden gebruikt worden, niet opzettelijk maar ook niet uit nalatigheid of onachtzaamheid. Zo mogen op die plaatsen geen werken uitgevoerd worden, mogen geen auto's worden gewassen in de garage-inritten of open delen, mogen gemeenschappelijke muren, ook in de gemeenschappelijke autostaanplaatsen, niet gebruikt worden voor het aanbrengen van rekken, kasten, fietsrekken enz... Wie gemeenschappelijke delen bevuilt zal zelf instaan voor de opkuis (bv transport van materialen, planten en huisdieren) en wie schade aanricht zal aansprakelijk gesteld worden voor de kosten. Tenzij de gemeenschap andere voorzieningen heeft getroffen, zullen gemeenschappelijke overlopen tussen appartementen, inclusief de liftingang en deuren, in onderling akkoord tussen de aanpalende bewoners, onderhouden worden.

Voetpaden en inritten van het gebouw zullen rein, sneeuw- en ijsvrij gehouden worden door alle bewoners van het gebouw, en niet alleen door de bewoners van het gelijkvloers, of de eerste verdieping. De syndicus of de aangestelde van het gebouw kunnen aangesproken worden voor het leveren van materiaal en producten.

Privatieve delen moeten gebruikt worden met respect voor de andere bewoners. Gevaar of hinder voor anderen moet altijd vermeden worden ook als men de reinheid nastreeft (water op balkons of terrassen). Terrassen en balkons zullen niet gebruikt worden om er vuil, afval of hinderlijke materialen of stoffen kwijt te geraken. Zo ook zijn de privatieve autostaanplaatsen niet te gebruiken als stapelplaatsen voor andere zaken, zeker niet wanneer het gevaarlijke, ontplofbare of onwelriekende materialen, waren of stoffen betreft. Ook in andere privatieve delen, zoals de kelders, horen die niet thuis.

- **Veiligheid**

Denk aan uw eigen veiligheid en die van anderen.

Terrassen en balkons zijn bijzonder risicovolle plaatsen. Plaats, hang of laat hier niets achter dat hinderlijk of gevaarlijk kan zijn voor andere gezinsleden (kinderen) andere bewoners (onderburen) of buitenstaanders (mensen of auto's op straat). Balkons en terrassen mogen ook niet overdreven belast worden of gebruikt worden voor het aanmaken van vuren(barbecues), evenmin is het gebruik van elektrische toestellen voor voedselbereiding op het terras toegestaan;

Respecteer het recht van de anderen om de gemeenschappelijke delen en voorzieningen in het gebouw ook te gebruiken. Leg hen niets in de weg om van hun recht zoveel te genieten als uzelf. Voorzichtigheid is steeds geboden. Onvoorziene omstandigheden (uitvallen van verlichting) kunnen zich steeds voordoen.

- Dieren en rijtuigen.

Dieren houden in het gebouw kan gedoogd worden voor zover zij geen overlast berokkenen.

Rijtuigen moeten gestald worden op de daarvoor voorziene plaatsen. In geen geval mogen zij op gemeenschappelijke delen van het gebouw geplaatst of achtergelaten worden, zelfs niet tijdelijk.

- Roken in het gebouw.

Er geldt een algemeen rookverbod in het gebouw, behalve in de privatieve woongedeelten.

De sigarettenpeuken mogen niet over de terrasleuning gegooid worden

#### **Artikel 6 - Het uitzicht van het gebouw en zijn omgeving.**

In de andere artikelen wordt gewezen op verscheidene bepalingen die mede het uitzicht van het gebouw en zijn omgeving beïnvloeden. Deze bepalingen dienen uiteraard gerespecteerd, mede vanwege de invloed op het uitzicht van het gebouw en zijn omgeving.

In het bijzonder gelden ook volgende regels: kledingstukken, linnen, matrassen en andere stoffen of materialen mogen niet uit de vensters, op de vensterbanken of op de terrassen of balkons gehangen of geplaatst worden.. Op de terrassen en balkons mogen geen voorwerpen, zakken en dergelijke (tuinmeubelen/ bloemen- en plantenbakken)geplaatst worden die het ordentelijk of esthetisch aspect van het gebouw kunnen schaden, ook al zijn zij in principe ongevaarlijk. Er mogen ook geen bloembakken op vensterbanken of aan borstweringen van de balkons aangebracht worden.

Evenmin mogen er plakaten, affiches, spandoeken of gelijkaardige panelen aan de buitenkant van het gebouw of zichtbaar vanaf de buitenkant, aangebracht worden.

Gordijnen moeten van witte kleur zijn en zichtbare afschermingen aan de ramen mogen niet van een schreeuwerige kleur zijn.

Vaste windschermen zijn in principe niet toegelaten. Verplaatsbare schermen moeten ongevaarlijk zijn en in de esthetica van het gebouw passen.

Zonnewerende middelen zijn toegelaten mits naleving van volgende regels:

- Screens/suncreens ( afrollend scherm in het raamkozijn aan de buitenzijde): het mechanisme en de geleiders zullen dezelfde RAL-kleur als de ramen hebben. Het scherm zelf zal de de kleurtint van de vensteromlijsting maximaal benaderen.
- Zonneluifels: De omlijsting moet de RAL-kleur van de ramen maximaal benaderen; het textiel zal in een grijs RAL zijn.
- Parasols: kleur naar vrije keuze maar effen, niet schreeuwerig en zonder tekst.
- Zonnewering/verduistering in dakvensters: indien aan de buitenkant dan in de dakkleur.

De Algemene Vergadering kan types, modellen en kleuren bindend bepalen of ook besluiten tot gezamenlijke aankoop van zonneweringen. Vraag dus steeds

inlichtingen aan de Syndicus vooraleer tot individuele plaatsing over te gaan.

**Artikel 7 Bindend karakter van het Reglement van Interne Orde.**

Na goedkeuring door de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars en kennisgeving aan de mede-eigenaars, is dit Reglement van Interne Orde bindend voor iedere mede-eigenaar. Het werd laatst goedgekeurd door de Algemene Vergadering van \_\_\_\_\_, gevolgd door adequate kennisgeving.

In geval van verhuring of toekenning van een recht van bewoning van een appartement, de verhuring van een garage of autostaanplaats, zullen de eigenaars aan de bewoner of huurder een kopie van het geldende Reglement Van Interne Orde ter hand stellen als bijlage bij het contract tussen de partijen. De eigenaars zullen tevens aan de bewoner of huurder inzage geven van de Statuten van het gebouw, zonder verplichting evenwel een kopie te overhandigen. Vermelding van de overhandiging van de kopie van het Reglement van Interne Orde en de inzage van de Statuten zal expliciet in het voorliggende contract gebeuren en door de ondertekening van het contract door de partijen bevestigd worden. Het Reglement van Interne Orde zal aldus in al zijn bepalingen bindend zijn ten aanzien van die bewoner of huurder.

Goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie "Waterkant", gehouden te Geraardsbergen op datum van \_\_\_\_\_

## **SOS lijst**

### **DRINGENDE HULPVERLENING**

Ambulance / Brandweer	100 en 112
Lokale brandweer	054/43.43.00
Politie	101
Wijkagent	054/43.43.54
Lokale politie	054/43.43.43
Wachtdienst huisarts	054/42.39.39
Antigifcentrum	070/24.52.45
Brandwondencentrum	02/268.62.00

### **TECHNISCHE DIENSTEN**

Pareyn Liften	in lift + gebruikswijze
Pareyn Liften	0497/28.00.54
Elektriciteitspanne	078/35.35.00
Gasreuk (Fluvius)	0800/65 0 65
Watermaatschappij	VMW 02/238.96.99

### **KLEINE KLUSJES**

Jan De Nayer

### **SYNDICUS**

Dirk Hijsselinckx bv	054/50.38.50
	0478/43.15.98

# Ontvangstbewijs

Ondergetekende, .....

Eigenaar/verhuurder/huurder van appartement (\*) nr .....

gelegen te 9500 Geraardsbergen, Zakkaai 7

op het ..... ste verdiep

verklaart hierbij een exemplaar van het huishoudelijk reglement te hebben ontvangen en zich er akkoord mee te verklaren en verbindt zich ertoe het te (laten\*) eerbiedigen en na te volgen.

Opgesteld in **drie exemplaren**, één voor de eigenaar/verhuurder, een voor de syndicus en één voor de huurder.

Te ..... op datum van .... / .... / .....

De eigenaar/verhuurder

De huurder