

Reglement van Interne Orde en Stedenbouw van het Domaine du Bonsoy in Blaimont

Gecoördineerde versie maart 2025

Vertaalde versie in het Nederlands

Dit reglement is de enige versie van het Reglement van interne orde en stedenbouw (RIO & sb) van het Domaine du Bonsoy die van toepassing is. Het vervangt alle voorgaande versies van het RIO & sb. Het voorliggend reglement bevat alle beslissingen omtrent het RIO & sb die zijn goedgekeurd door de verschillende algemene vergadering tot en met de AV van maart 2025.

Het huidige intern reglement werd neergelegd bij de schepen voor Ruimtelijke Ordening van de gemeente Hastière. Het kan altijd worden aangevuld of gewijzigd op een volgende algemene vergadering.

Reglement opgesteld (en na te leven) in het Frans, dat administratief en juridisch geldig is. Vrije vertaling in het Nederlands.



INHOUDSTAFEL

AFDELING A: Mede-eigendom	3
Artikel 1 – Doel.....	4
Artikel 2 – De algemene vergadering	4
Artikel 3 – Bedrag van de opdrachten en contract vanaf hetwelk mededinging verplicht is	4
Artikel 4 – De syndicus.....	4
Artikel 5 – De commissaris van de rekeningen	6
Artikel 6 – De raad van mede-eigenaars	7
Artikel 7 – De urbanisatiecommissie.....	7
AFDELING B: Stedenbouwkundige voorschriften	8
Artikel 8 – Het genot.....	9
Artikel 9 – Aanvraag tot wijzigingen aan een bungalow en/of een terras.....	9
§1. Afvoerpijpen:.....	10
§2. De schoorsteen:.....	10
§3. Dakfronton, dakvensters, zonne- of fotovoltaïsche panelen en de dakbedekking:	10
§4. De terrassen:	11
§5. Metselwerk en raamwerk, deuren en vensters:	12
§6. Houtopslag buiten:	13
§7. De gesloten bijgebouwen (tuinbergingen):	13
§8. Warmtepompen met buitenunits:.....	13
Artikel 10 – Constructies op lege betonplaten in het domein.....	14
Artikel 11 – Respect voor het reliëf en het behoud van het bosrijke karakter van Domaine du Bonsoy	14
Artikel 12 – Onderhoud van de bungalows	15
Artikel 13 – Respect voor de gemeenschappelijke delen.....	15
Artikel 14 – Uithangborden, reclame, huishoudelijke voorwerpen	17
AFDELING C: Regelgeving voor het gemeenschapsleven	18
Artikel 15 – Afval - Gebruik van de gemeenschappelijke vuilnisbakken	19
Artikel 16 – Gevaarlijke, schadelijke of irriterende stoffen – wijze van verwarmen	19
Artikel 17 – Huisdieren	19
Artikel 18 – Antennes en schotelantennes.....	20
Artikel 19 – Het verkeer.....	20
Artikel 20 – Sport en spel. Feesten.....	20
Artikel 21 – Rust.....	21
Artikel 22 – Tegenstelbaarheid aan derden – Huurders.....	21
AFDELING D: Sancties	23
Artikel 23 – Sancties	24
Artikel 24 – Vaststelling van stedenbouwkundige overtredingen – Expert belast met het vaststellen van overtredingen:	24
Artikel 25 – Vaststelling van overtredingen tegen de regels voor hygiëne en netheid	24
AFDELING E : Bijlagen	25
Bijlage 1 - Lastenboek van de syndicus van de mede-eigendom Domaine du Bonsoy	26
Bijlage 2 – Stedenbouwkundige fiche nr. 1 : Stedenbouwkundige voorschriften die moeten worden nageleefd voor alle nieuwe constructies op de bestaande betonplaten	33
Bijlage 3 – Stedenbouwkundige fiche nr. 2: Stedenbouwkundige voorschriften die moeten worden nageleefd voor alle nieuwe constructies (buiten de betonplaten).....	35
Bijlage 4 – Exclusieve voorschriften voor groote bouwwerven.....	37

AFDELING A: Mede- eigendom

Artikel 1 – Doel

Het reglement van interne orde bevat de richtlijnen die de goede werking en het evenwichtige gebruik van de gemeenschappelijke diensten en delen van het domein mogelijk moeten maken. Het herneemt de specifieke rechten en plichten van de mede-eigenaars zoals opgenomen in het reglement van mede-eigendom. Het regelt met name het dagdagelijkse toegangsrecht van de mede-eigenaars tot de privatieve en gemeenschappelijke delen, evenals dat van de mede-eigenaars en de huurders onderling.

Artikel 2 – De algemene vergadering

In toepassing van en in aanvulling op de wettelijke bepalingen, zijn volgende bepalingen van toepassing op de algemene vergadering:

- De algemene vergadering (AV) vindt ieder jaar plaats tussen 8 en 23 maart;
- De uiterste datum op punten op de dagorde van deze AV te zetten, is vastgelegd op 15 februari van ieder jaar;
- De bijeenroeping en de dagorde van de AV worden verstuurd per elektronische post – op papier aan de mede-eigenaars zonder e-mailadres - aan iedere mede-eigenaar op basis van de termijnen voorzien in de wet;
- De AV werkt volgens de wettelijke bepalingen en met de bevoegdheden voorzien in de wet;
- Het verslag van de AV wordt per elektronische post aan alle mede-eigenaars bezorgd binnen de 14 dagen na de AV.

Artikel 3 – Bedrag van de opdrachten en contract vanaf hetwelk mededinging verplicht is

Het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, is vastgelegd op tienduizend euro.

Vanaf het moment dat de mededinging verplicht is, is ook de onderhandelingsprocedure van toepassing.

Artikel 4 – De syndicus

In toepassing van en in aanvulling op de wettelijke bepalingen, zijn volgende bepalingen van toepassing op de syndicus:

§1. De wijze van benoeming van de syndicus verloopt als volgt:

1° Indien het contract of gerechtelijke mandaat van de syndicus afloopt dan wordt op de gewone jaarlijkse algemene vergadering die aan het eind van het contract of mandaat van de syndicus ligt, de benoeming van een syndicus op de agenda geplaatst.

2° Wanneer de syndicus van wie het mandaat eindigt, een nieuw mandaat ambieert, dan wordt zijn kandidatuur en de termijn van het nieuwe mandaat ter stemming voorgelegd aan de algemene vergadering. De omstandige kandidatuur, vergezeld van een duidelijk overzicht van de tarieven, is gevoegd bij de agenda van de algemene vergadering.

Indien de syndicus verkozen wordt, krijgt hij een nieuw mandaat conform de beslissing van de algemene vergadering.

3° Indien de syndicus van wie het mandaat eindigt, niet verkozen wordt zoals hierboven omschreven, wordt binnen de drie maand een bijzondere algemene vergadering georganiseerd, waar de benoeming van een syndicus op de agenda wordt geplaatst.

De raad van mede-eigenaars zorgt voor de kandidatuur van minstens 2 syndici. Elke mede-eigenaar kan de kandidatuur van een syndicus aanbrengen binnen de wettelijke voorziene termijn om agendapunten voor de algemene vergadering op de dagorde te zetten. De omstandige kandidaturen, vergezeld van een duidelijk overzicht van de tarieven, zijn gevoegd bij de agenda van de algemene vergadering.

De kandidatuur van de kandidaat syndici en de termijn van het mandaat wordt ter stemming voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus die verkozen wordt, krijgt een mandaat conform de beslissing van de algemene vergadering.

4° Indien de syndicus van wie het mandaat eindigt, geen nieuw mandaat ambieert, zorgt de raad van mede-eigenaars voor de kandidatuur van minstens 2 syndici. Elke mede-eigenaar kan de kandidatuur van een syndicus aanbrengen binnen de wettelijke voorziene termijn om agendapunten voor de algemene vergadering op de dagorde te zetten. De omstandige kandidaturen, vergezeld van een duidelijk overzicht van de tarieven, zijn gevoegd bij de agenda van de algemene vergadering.

De kandidatuur van de kandidaat syndici en de termijn van het mandaat wordt ter stemming voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus die verkozen wordt, krijgt een mandaat conform de beslissing van de algemene vergadering.

5° Indien de syndicus zelf ontslag neemt of de algemene vergadering de syndicus ontslaat, wordt binnen de drie maand na het ontslag een bijzondere algemene vergadering georganiseerd, waar de benoeming van een syndicus op de agenda wordt geplaatst.

De raad van mede-eigenaars zorgt voor de kandidatuur van minstens 2 syndici. Elke mede-eigenaar kan de kandidatuur van een syndicus aanbrengen binnen de wettelijke voorziene termijn om agendapunten voor de algemene vergadering op de dagorde te zetten. De omstandige kandidaturen, vergezeld van een duidelijk overzicht van de tarieven, zijn gevoegd bij de agenda van de algemene vergadering.

De kandidatuur van de kandidaat syndici en de termijn van het mandaat wordt ter stemming voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus die verkozen wordt, krijgt een mandaat conform de beslissing van de algemene vergadering.

6° Indien een syndicus wordt aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering, wordt een contact afgesloten tussen deze syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, conform de wettelijke en reglementaire bepalingen en conform het Lastenboek van de syndicus van de mede-eigendom Domaine du Bonsoy in bijlage bij dit reglement. Deze bijlage maakt integraal deel uit van dit reglement.

7° Indien een syndicus wordt aangesteld bij beslissing door de rechter, worden de bepalingen van het vonnis en de wettelijke en reglementaire bepalingen gevolgd.

8° Iedere kandidaat syndicus dient zich vooraf schriftelijk te confirmeren aan de wettelijke en reglementaire bepalingen en aan de bepalingen van het Lastenboek van de syndicus van de mede-

eigendom Domaine du Bonsoy in bijlage bij dit reglement. Deze bijlage maakt integraal deel uit van dit reglement.

§2. Voor de omvang van de bevoegdheden van de syndicus verwijzen we naar de wettelijke bepalingen en de bepalingen in het Lastenboek van de syndicus van de mede-eigendom Domaine du Bonsoy in bijlage bij dit reglement. Deze bijlage maakt integraal deel uit van dit reglement.

§3. Wat betreft de duur van het mandaat van de syndicus en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, verwijzen we naar de wettelijke bepalingen.

§4. 1° Wat betreft de nadere regels voor de eventuele opzegging van het contract van de syndicus, geldt dat zowel de syndicus als de algemene vergadering op eender welk moment het contract kunnen opzeggen. In beide gevallen wordt binnen de drie maand na het ontslag, door de syndicus een bijzondere algemene vergadering georganiseerd, waar de benoeming van een nieuwe syndicus op de agenda wordt geplaatst. De termijn tot en met de dag van deze algemene vergadering geldt als de opzegtermijn voor de syndicus.

2° Wanneer de oorzaak van het ontslag te wijten is aan grove nalatigheden of zware fouten van of de syndicus, of de vereniging van mede-eigenaars, gaat het ontslag van de syndicus onmiddellijk in zonder opzegtermijn of -vergoeding. In dit geval neemt de raad van mede-eigenaars initiatief om binnen de drie maand na het ontslag een bijzondere algemene vergadering te organiseren, waar de benoeming van een nieuwe syndicus op de agenda wordt geplaatst.

De raad van mede-eigenaars zorgt ervoor dat hij beschikt over de kandidatuur minstens 2 syndici. Elke mede-eigenaar kan de kandidatuur van een syndicus aanbrengen binnen de wettelijke voorziene termijn om agendapunten voor de algemene vergadering op de dagorde te zetten. De omstandige kandidatuur, vergezeld van een duidelijk overzicht van de tarieven, is gevoegd bij de agenda van de algemene vergadering.

De kandidatuur van de syndici en de termijn van het mandaat wordt ter stemming voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus die verkozen wordt, krijgt een mandaat conform de beslissing van de algemene vergadering.

§5. De uit het einde van de syndicus zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen zijn opgenomen in het Lastenboek van de syndicus van de mede-eigendom Domaine du Bonsoy in bijlage bij dit reglement. Deze bijlage maakt integraal deel uit van dit reglement.

Artikel 5 – De commissaris van de rekeningen

In toepassing van en in aanvulling op de wettelijke bepalingen, zijn volgende bepalingen van toepassing op de commissaris van de rekeningen:

De commissaris stelt een schriftelijk en gedetailleerd verslag op over de jaarrekeningen en over het jaarverslag met inbegrip van:

- Een inleiding die minstens de identificatie van de jaarrekeningen bevat evenals het boekhoudkundig referentiekader dat werd toegepast op het ogenblik van het opstellen van deze jaarrekeningen;
- Een beschrijving van de omvang van de controle;
- Een vermelding waarin wordt aangegeven of de boekhouding gevoerd werd overeenkomstig de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;

- Een verklaring waarin wordt aangegeven of de jaarrekeningen een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de mede-eigendom;
- De vermelding dat hij geen kennis heeft gehad van handelingen of beslissingen genomen in strijd met de statuten, de wet of reglementen.

Het jaarverslag van de syndicus moet eveneens het voorwerp zijn van een verslag van de revisor, wat betreft zijn volledigheid en zijn overeenstemming in vergelijking met de jaarrekeningen.

Artikel 6 – De raad van mede-eigenaars

Naast de bepalingen in de wet zijn volgende afspraken van toepassing voor de raad van mede-eigenaars:

De raad bestaat uit maximum zes leden.

Om verkozen te worden mag een kandidaat geen lopende stedenbouwkundige inbreuk in het domein hebben. De kandidaat mag geen enkele openstaande rekening voor gemeenschappelijke kosten hebben op 31 december van het jaar voorgaand aan de stemming. Een kandidatuur moet ten laatste op 15 februari ontvangen zijn door de syndicus.

Een mandaat in de raad van mede-eigenaars is niet cumuleerbaar met een mandaat in de urbanisatiecommissie en vice versa.

Artikel 7 – De urbanisatiecommissie

De urbanisatiecommissie is niet statutair maar zuiver reglementair. Dit is een commissie die een adviserende rol heeft rond de stedenbouwkundige regels in het domein. Ze komt niet rechtstreeks tussen naar individuele eigenaars, maar staat de syndicus en/of de raad van mede-eigenaars bij in een adviserende rol.

De commissie bestaat uit maximum zes leden. Een lid wordt verkozen voor een mandaat van drie jaar. Dit mandaat is twee keer hernieuwbaar.

Om verkozen te worden mag een kandidaat geen lopende stedenbouwkundige inbreuk in het domein hebben. De kandidaat mag geen achterstallige rekening voor gemeenschappelijke kosten hebben op 31 december van het jaar voorgaand aan de stemming. Een kandidatuur moet ten laatste op 15 februari ontvangen zijn door de syndicus.

Een mandaat in de urbanisatiecommissie is niet cumuleerbaar met een mandaat in de raad van mede-eigenaars en vice versa.

AFDELING B:

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 8 – Het genot

De eigenaar heeft het genot van en beschikt over zijn bungalow binnen de limieten van dit reglement, de statuten en de stedenbouwkundige voorschriften. Het interieur van zijn bungalow kan hij daarentegen naar eigen smaak inrichten.

De AV van de mede-eigenaars, dat het soeverein orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is, is bevoegd betreffende de uitwendige overeenstemming van de bungalows, de terrassen en de omgeving rond de bungalows. Dit gaat meer bepaald over: de gevels, het buitenschrijnwerk en de kleur ervan, de daken en accessoires, schouwen en daktimmerwerk, evenals antennes, terrassen en hun relingen, buitentrappen en hun leuningen en in het algemeen alle externe zichtbare delen, met uitzondering van kleine elektrische lichtpunten, klimplanten en bloembakken.

Er mag niets veranderd worden aan het uiterlijk van de woningen zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de syndicus. Voor elke aanpassing is een voorafgaandelijke aanvraag bij de syndicus nodig (Art. 9). Na schriftelijk akkoord zal de aanpassing uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus. In samenspraak met het gemeentebestuur, dat de oorspronkelijke bouwvergunning voor het geheel van de bungalows en het domein heeft afgegeven, is elke constructie rond, tegen of in de buurt van de bungalows en hun terrassen verboden. De enige uitzondering hierop betreft de houtreserves (Art. 9, § 6) als deze geplaatst worden met akkoord van de syndicus en de onmiddellijke burelen en dit uitsluitend voor de bungalows die geen bruikbare ruimte hebben onder hun terras.

In geval van een potentieel gevaarlijke situatie of gebrekkig onderhoud kan de Syndicus, op kosten van de betrokken eigenaar, overgaan tot de demontage of sloop van elke infrastructuur of constructie die aanwezig is op het terrein van de mede-eigendom.

Artikel 9 – Aanvraag tot wijzigingen aan een bungalow en/of een terras

Elke externe wijziging (of zichtbaar van buitenaf) is onderworpen aan een schriftelijke aanvraag bij de syndicus. Elke aanvraag die per vergissing bij het gemeentebestuur is ingediend, zal naar de syndicus doorgestuurd worden. Deze aanvraag moet vergezeld zijn van een schets of een maatplan met een legende van de materialen. De syndicus kan de aanvraag voor advies doorsturen naar de urbanisatiecommissie (UC), die binnen de 60 kalenderdagen advies zal geven.

De UC communiceert uitsluitend met de syndicus en het gemeentebestuur van Hastière. Ze kan ook algemene stedenbouwkundige aanbevelingen geven, die via de syndicus worden verspreid. Ze neemt elk kwartaal contact op met de schepen van stedenbouw van Hastière om haar rol van raadgevende stedenbouwkundige commissie ten opzichte van de mede-eigenaars correct te kunnen vervullen.

De aanvrager kan de werken pas aanvatten na ontvangst van de schriftelijke goedkeuring van de syndicus. Deze toelating moet 10 dagen voor de start van de werken en tijdens de uitvoering ervan duidelijk leesbaar opgehangen worden. De goedgekeurde werken dienen beëindigd te zijn binnen een termijn van 2 jaar. Indien nodig kan deze termijn van 2 jaar verlengd worden met een nieuwe termijn van 2 jaar op eenvoudige vraag bij de syndicus die dan een nieuwe toelating voor nog eens 2 jaar kan afleveren.

In het kader van een vraag tot aanpassing van een bungalow of terras moeten volgende technische richtlijnen gevolgd worden:

§1. Afvoerpijpen:

Dakgoten:

- Vooraan of achteraan de gevel en over de gehele lengte van de gevel
- Model: halve maan of Ardens model
- Materiaal: metaal of donkerbruin PVC

Regenpijpen:

- Eén afvoerpijp per gevel, met een afloop van max 30 cm ten opzichte van de puntgevel
- Model: rond
- Materiaal: metaal of donkerbruin PVC

§2. De schoorsteen:

- Schoorsteen in metselwerk of in donkergrijze rechthoekige natuurleien.
- Metalen schoorsteendeksel, evenwijdig met de helling van het dak en van dezelfde afmeting als de schoorsteen.
- Materiaal: donkerbruin of zwart roestvrij staal.
- Geen steun voor een antenne.

Het is aangeraden om een pelletkachel aan te sluiten op de centrale schoorsteen. Na toestemming van de syndicus zijn schouwpijpen van pelletkachels toegelaten tegen een puntgevel, op voorwaarde dat ze zwart, donkergrijs of donkerbruin zijn, waarbij de basis van de pijp zich minstens 2 meter boven de grond bevindt, omwille van veiligheidsredenen. Een doorvoer via het dak in het zwart, donkergrijs of donkerbruin is ook toegelaten. De in- en uitlaten van pelletkachels moeten de toepasselijke veiligheidsvoorschriften respecteren.

§3. Dakfronton, dakvensters, zonne- of fotovoltaïsche panelen en de dakbedekking:

De dakbedekking bestaat altijd uit natuurleien in het oorspronkelijke formaat.

Volledig gesloten dakfronton of met verticale ramen in hout of in donkergrijs of donkerbruin PVC. De massieve gedeelten worden bij voorkeur gedekt met rechthoekige natuurleien of met planken van hout of donkerbruin, te plaatsen over de volledige lengte van de gevel.

Rechthoekige dakvensters (type Velux of Roto) zijn toegelaten op de achtergevel (t.o.v. de straat), zijn niet zichtbaar vanop de straat en worden op minstens 60 cm van de gevelrand geplaatst.

De installatie van zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen is uitsluitend toegestaan op de daken en onder de volgende voorwaarden:

- De bekleding van de panelen moet zwart zijn;
- De panelen moeten rechthoekig van formaat zijn en verticaal worden geplaatst (de kortste zijde moet evenwijdig lopen aan de dakgoten en de nok van het dak);
- De omlijstingen en profielen moeten verplicht zwart van kleur zijn;
- De installatie moet worden uitgevoerd door een erkende installateur volgens de geldende normen.

Panelen met een blauwachtige bekleding en/of omlijstingen en profielen in inox of gegalvaniseerde kleur zijn verboden. Het is ook verboden om bomen te kappen om de installatie van zonnepanelen mogelijk te maken. Eveneens is het verboden om zonnepanelen te plaatsen op een gevel, op een paal in het gemeenschappelijk domein of op de terrassen.

Aangezien dit een wijziging betreft van de esthetiek van de gebouwen, moet elk project voorafgaand worden goedgekeurd door middel van een schriftelijke vergunningsaanvraag bij de Syndicus. Deze aanvraag moet vergezeld gaan van een schets of een plan met afmetingen, waarin de kleuren van de bekleding, omlijstingen en profielen worden vermeld. De Syndicus zal deze aanvraag voor advies doorsturen naar de Stedenbouwkundige Commissie, die na een plaatsbezoek zal beoordelen of de installatie van de zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen in overeenstemming is met de omgeving en de harmonie van het domein.

§4. De terrassen:

Het bouwen of verbouwen van een terras kan pas beginnen na het bekomen van een bouwvergunning afgeleverd door de syndicus. Het terras moet voldoen aan volgende regels:

- Respecteren van voldoende doorgang tussen de bungalows
- Maximaal één terras per gevel (of puntgevel) die voorzien is van een deur of schuifraam en maximaal twee terrassen per bungalow.
- Maximale afmetingen:
 - Diepte: max. 3,00 m.
 - Lengte: gelijk aan de lengte van de achtergevel (of zijgevel), met een eventuele verlenging van maximaal 100 cm aan één zijde om toegang via een zijpad of een trap mogelijk te maken. Deze eventuele uitbreiding aan slechts één zijde wordt uitgevoerd met inachtneming van een goede inpassing in het reliëf en na toestemming van de syndicus en van de directe burens. Deze zijdelingse uitbreiding is verboden wanneer de doorgang met een buurhuis of een pad te smal is.
- Respect voor het bodemreliëf met een tolerantie van 50 cm hoogte
- Materiaal van de structuur: in donkerbruin te behandelen hout, type donker palissander, donker padouk of gelijkaardig
- Bescherming van de uiteinden van de palen tegen de sneeuw wordt aanbevolen: fundering in beton met regelbare verankering in roestvrij staal
- Plankenvloer in hout type bankirai, padouk of gelijkaardig, rode den of in composiethout met gelijkaardig uitzicht, allen te behandelen in donkerbruin.
- Voor terrassen op volle grond moet de bekleding mat zijn, effen van kleur (geen marmer-effect) en in een tint van beton-grijs of blauwsteen-grijs. Binnenhuisvloeren zoals badkamer- of keukentegels zijn verboden.
- Het is ten strengste verboden een veranda, een pergola of een luifel te bouwen op of naast een terras. Dit verbod behelst ieder type van pergola's of veranda's, pergola's met houten of metalen frames, alsmede vrijdragende, rechte of ronde luifels en luifels voor motorfietsen of voertuigen. Deze regel sluit de installatie uit van palen en balken van aluminium, staal, gietijzer, PV of klimaatvriendelijke materialen.
- Iedere constructie op een terras is verboden, behalve voor aaneensluitende terrassen waar een tussenschot in donkerbruin hout, stijl open of geperforeerd rasterwerk toegestaan is met een maximale hoogte van 1,90 m. Voor niet aaneensluitende terrassen is het plaatsen van een zij scherm, een afsluiting of planken verboden. Zijdelingse bescherming of afscherming met planten met een maximale hoogte van 1,90 m is wel toegestaan.
- Vaste of demonteerbare zonnetenten zijn toegestaan over een deel van de terrassen, zonder dat zij meer dan $\frac{3}{4}$ van de lengte van de gevel beslaan. In de diepte gaan ze niet verder dan de rand van de balustrade. Ze moeten effen of gestreept zijn en in neutrale kleuren (neutraal grijs, kiezelgrijs, muntgroen, wit oranje, hemelsblauw). In de winter moeten de zonnetenten

worden opgerold of weggehaald. De oude doeken kunnen blijven hangen tot ze versleten zijn.

- Parasols en schaduwdoeken zijn toegelaten op de terrassen, het kleurenpalet is vrij te kiezen. Parasols met reclame erop zijn verboden.
- Het is toegelaten om voederbakjes en nestkastjes op te hangen.
- Het is verboden om op de terrassen meubels, koffers of tafels van meer dan 90 cm hoog te plaatsen.
- De terrassen zijn voorzien van houten balustrades (relingen), die regelmatig in donkerbruin moeten worden behandeld zodra het uiterlijk van het hout niet meer conform is. De hoogte van de balustrades mag nooit meer dan 1,20 m bedragen. De dwarsbalken van de balustrades moeten horizontaal zijn, tenzij de meeste dwarsbalken in de buurt verticaal geplaatst zijn of onder een hoek van 45°. In dit geval is de keuze vrij zodat men een mooie afstemming met de naburige balustrades verkrijgt. Kleine kinderen en dieren kunnen worden beschermd door aan de binnenkant van de balustrades met groen geplastificeerd metaalgaas aan te brengen. Het gebruik van plastic zeilen is verboden. Het gebruik van roestvrijstalen kabels, zoals zeekabels, om een terras af te bakenen is niet toegestaan en geeft een gebrek aan veiligheid.
- Zodra de valhoogte groter of gelijk is aan 1,00 m, moeten de voorschriften van NBN B03-004 in acht worden genomen. Deze norm is van toepassing op permanente constructies, zowel nieuwe als te renoveren constructies. Deze norm bepaalt onder meer de hoogte van de relingen. Alle voorschriften van deze veiligheidsnorm moeten worden nageleefd.
- Het is toegestaan een bergruimte te bouwen onder het terras, afgewerkt met donkerbruine houten planken of gemetseld in rotsblokken gelijkaardig aan de fundering (muur in rotsblokken of muur bekleed met rotsblokken) Het gebruik van paletten voor deze bekleding of voor elk ander gebruik is verboden. De horizontale dwarsbalken moeten achter de verticale steunpilaren worden geplaatst om de dragende structuur van het terras te accentueren. Als de ruimte open wordt gelaten, moet erop worden gelet dat netjes gehouden wordt, er geen vuilnisbakken staan of afval ligt.
- Bij het gebruik van het terras respecteert men de rust van de bureu. Het terras zal altijd proper en op orde zijn, ontdaan van afval of vuilbakken.

§5. Metselwerk en raamwerk, deuren en vensters:

Het metselwerk in baksteen en de fundering van rotsblokken moeten in hun originele staat behouden worden. Het schilderen van het metselwerk is ten strengste verboden. Het bekleden van de gevels met isolatie of buitenpleisterwerk is verboden, thermische isolatie kan makkelijk langs de binnenkant aangebracht worden.

Raamkozijnen mogen worden vervangen door kozijnen in hout, aluminium of PVC, in matzwarte of donkerbruine matte kleuren (bijvoorbeeld RAL 8019). Indien de mede-eigenaar kiest voor donkerbruine kozijnen, moet hij een staal van de kleur voorleggen bij zijn aanvraag voor stedenbouwkundig advies. Alle raamkozijnen van een woning moeten dezelfde kleur hebben. Woningen die momenteel kozijnen in andere kleuren hebben, mogen deze behouden totdat ze worden vervangen of herschilderd. De keuze van de binnenkleur van de kozijnprofielen is vrij.

Het plaatsen van enig type buitenluiken, inclusief rolluiken, is verboden. Ook het plaatsen van enig type buitenroosters (op deuren en ramen) is verboden.

De indeling van de raamkozijnen, deuren en ramen moet behouden blijven volgens het oorspronkelijke ontwerp. Ook de oorspronkelijke afmetingen van het glas moeten worden gerespecteerd.

Het toevoegen van roedes, inclusief roedes geïntegreerd in dubbel glas, is strikt verboden. Het plaatsen van een volledig dichte deur ter vervanging van een glazen deur is niet toegestaan. Volledig

dichte deuren die oorspronkelijk zijn geïnstalleerd bij de bouw van bepaalde zeldzame bungalows blijven uiteraard conform.

§6. Houtopslag buiten:

Opslag van houtreserves gebeurt bij voorkeur onder de terrassen. De houtblokken moeten netjes en ordelijk worden gestapeld.

Voor bungalows zonder balkonterras is het uitzonderlijk toegestaan, na schriftelijke toestemming van de Syndicus, om de houtblokken op te slaan in een houtopslag volgens een van de onderstaande modellen. De locatie zal worden vastgesteld in overleg met de Stedenbouwkundige Commissie.



De houtopslag moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Maximale hoogte: 1,70 m
- Maximale diepte: 0,5 m
- Maximale capaciteit: 2 stères per bungalow
- Bovenbekleding: uitgevoerd in zwart of donkerbruin hout, of in donkergrijze natuurleien (gebruik van metalen platen, zeilen, plastic folie, enz. is verboden)
- Het gebruik van pallets voor de constructie van de houtopslag is verboden

Om diefstal van houtblokken te voorkomen, is het toegestaan om een stevig metalen raster in groene of zwarte kleur te plaatsen. Deze voorziening moet eenvoudig, robuust en discreet zijn uitgevoerd (scharnieren rechtstreeks bevestigd aan het metalen raster en afsluiting met een klein hangslot). Het afsluiten van de houtopslagen met prefab metalen hekdeuren met een metalen omlijsting is niet toegestaan.

De houtopslagen zijn uitsluitend bestemd voor de opslag van hout en moeten steeds schoon en ordelijk worden gehouden.

§7. De gesloten bijgebouwen (tuinbergingen):

Gesloten bijgebouwen zijn niet toegestaan, omdat de grond rondom de woningen niet aan een mede-eigenaar toebehoort.

Onder het terras mag men echter een berging bouwen, afgesloten met donkerbruine houten planken, of met muren van rotsblokken, gelijkaardig aan de funderingen. Hierbuiten (bergingen onder een terras) zijn alle bergplaatsen verboden en zij worden dus beschouwd als een zware stedenbouwkundige overtreding.

§8. Warmtepompen met buitenunits:

De Algemene Vergadering van 15 maart 2025 heeft tegen de toestemming voor buitenunits van warmtepompen in het Domaine du Bonsoy gestemd. De installatie van buitenunits van warmtepompen die op de grond van de mede-eigendom geplaatst zijn en/of aan de gevels van de huizen bevestigd zijn, is dus verboden.

Artikel 10 – Constructies op lege betonplaten in het domein

Om de uniformiteit in het domein te bewaren, moeten de gebouwen die op de platen worden toegestaan gelijkaardig zijn aan de bestaande gebouwen (bungalows van het type Acacia, Douglas, Epicéa, Frêne, Pin of Tilleul). Er moeten vergelijkbare materialen worden gebruikt. De tussenkomst van een architect is verplicht. De mede-eigendom zal niet bijdragen aan de aanleg van de toegangswegen.

Artikel 11 – Respect voor het reliëf en het behoud van het bosrijke karakter van Domaine du Bonsoy

Het reliëf van het terrein rond de bungalows moet gerespecteerd worden. Een bouwvergunning moet afgeleverd worden door de gemeente Hastière voor elke aanpassing van de grond die meer dan 40 m³ inhoud of hoger dan 50 cm is. Een kopie van deze stedenbouwkundige vergunning moet 10 dagen vóór de uitvoering van de grondwerken aan de syndicus worden bezorgd.

Volgens de CoDT (Code du développement territorial - Wetboek van Ruimtelijke Ordening) is voor een ingrijpende wijziging van het bodemreliëf geen vergunning of de tussenkomst van een architect of een landmeter vereist:

- Wanneer het volume van de gewijzigde grond minder dan 40 m³ bedraagt.
- Wanneer de hoogte van de grondlaag minder dan 50 cm afwijkt van het natuurlijke niveau en het volume minder dan 5 m³ bedraagt.

In het Domaine du Bonsoy mag het bodemreliëf enkel gewijzigd worden voor het vergroten, aanpassen of het aanleggen van een terras indien een maximale hoogtewijziging van 50 cm en een volume aarde van 40 m³ niet overschreden wordt. Elke aanpassing aan het reliëf die geen verband houdt met het vergroten, aanpassen of aanleggen van een terras is verboden.

Het bosrijke karakter van het domein, als vrijetijdzone moet behouden blijven. De randen en de contouren, de vijvers en rivieren bepalen de niet te bebouwen gebieden die moeten worden gerespecteerd. In het algemeen moet het volgende worden behouden: de valleibodems; de toegangsweg; de beboste voorkant langs de Maas, achter de boomgaard (onderaan de helling); de bufferzone tussen de Bonsoy en Relax Meuse; de randen en contouren van het domein.

De bomen zullen onderhouden worden volgens de richtlijnen van de bevoegde instanties. Behalve in noodgevallen, mogen bomen gekapt worden volgens de richtlijnen van de bevoegde instanties en op voorwaarde dat er een nieuwe boom voor het bos binnen het jaar geplant wordt. In geval van nood kan het kappen van een boom onmiddellijk en met spoed door de curator worden opgedragen. Voor het kappen van bomen moet er rekening gehouden worden met het broedseizoen van de vogels (behalve in noodgevallen) en voor het heraanplanten moet er rekening gehouden worden met de periode voor bosaanplant.

Lijst van toegestane inheemse bomen voor het bos voor (her)aanplanting:

Latijn	Français	Nederlands
Betula pendula	bouleau verruqueux	zilverberk
Betula pubescens	bouleau pubescens	zachte berk
Quercus petraea	chêne sessile	wintereik
Quercus robur	chêne pédonculé	zomereik
Fagus sylvatica	hêtre	beuk

Alnus glutinosa	aulne glutineux	(zwarte) els
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	gewone esdoorn
Acer campestre	érable champêtre	veldesdoorn
Fraxinus excelsior	frêne	es
Tilia platyphyllos	tilleul à larges feuilles	zomerlinde
Tilia cordata	tilleul à petites feuilles	winterlinde
Ulmus	orme	iep/olm
Prunus avium	merisier	boskers (zoete kers)
Salix caprea	saule marsault	boswilg

Lijst van toegestane inheemse struiken voor het bos voor (her)aanplanting:

Latijn	Français	Nederlands
Carpinus betulus	charme	haagbeuk
Corylus avellana	noisetier	hazelaar
Ilex aquifolium	houx	hulst
Sambucus nigra	sureau noir	gewone vlier
Taxus baccata	if	taxus
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	wilde lijsterbes
Crataegus	aubépine	meidoorn
Cornus mas	cornouiller sauvage	gele kornoelje

Sinds 18/08/2021 is de VME van het Domaine du Bonsoy aangesloten « Charte pour la gestion forestière durable en région wallonne » - het Charter voor duurzaam bosbeheer in de Waalse regio zoals ook opgenomen in het milieu managementssysteem van de Bosmaatschappij van België en van het Departement Natuur en Bos.

Artikel 12 – Onderhoud van de bungalows

De buitenkant van de bungalow moet regelmatig worden onderhouden. Al het houtwerk moet worden behandeld met een beschermende vernis of beits in een donkerbruine kleur, palissanderstructuur, donker padouk of vergelijkbaar (Linitop, Woodtec, Bontex of vergelijkbaar) zodra het uitzicht niet meer voldoet. In geval van nalatigheid wordt de eigenaar door de syndicus in gebreke gesteld. Indien aan de aanmaning geen gevolg wordt gegeven, kan de syndicus het onderhoud voor rekening van de eigenaar laten uitvoeren.

Dit onderhoud betreft ook de omgeving van de bungalow die steeds proper moet gehouden worden. Het is verboden vuilnisbakken of afval rond een bungalow te plaatsen. Het is toegelaten om lampen of spots, al dan niet met detectie, te plaatsen. Het is toegelaten om de bungalow uit te rusten met een alarmsysteem. Het is toegelaten een bewakingscamera te plaatsen mits de privacywetgeving gerespecteerd wordt. Een rookdetector moet verplicht in elke bungalow geplaatst worden. Het wordt aangeraden een CO-detector te installeren in elke bungalow.

Artikel 13 – Respect voor de gemeenschappelijke delen

Ter herinnering: elke mede-eigenaar is eigenaar van het terrein onder zijn bungalow. Buiten deze private oppervlakte vallen het terrein, de beplanting, de bomen, de wegen en toebehoren onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid. Het is dus formeel verboden een gemeenschappelijke zone te privatiseren. Het is verboden te ontbossen, hagen te planten of afsluitingen te plaatsen, een bijgebouw of luifel te bouwen, een moestuin te realiseren, terrassen uit

te breiden of in het algemeen wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, behalve na schriftelijke toestemming van de syndicus. Ingeval van nalatigheid wordt de eigenaar door de syndicus in gebreke gesteld. Indien aan de ingebrekestelling geen gevolg wordt gegeven, kan de syndicus het herstel voor rekening van de eigenaar laten uitvoeren.

Wanneer de mede-eigenaar of de bewoner dit verlangt, kan een zone van 50 cm rond de bungalow (langsheen de gevels en niet langsheen de terrassen) particulier onderhouden en beplant worden om klimplanten op de gevels toe te staan evenals een persoonlijke groene aankleding. Deze beperkte aanplanting kan door middel van kleine houten paaltjes met een maximumhoogte van 30 cm aangeduid worden, om te voorkomen dat ze worden vernield door de ondernemer die de omringende zone maait. Ingeval van per ongeluk afmaaien, kan de syndicus hiervoor in geen enkel geval aansprakelijk worden gesteld. In deze zone van 50 cm waarvan het onderhoud op die manier wordt opgenomen door een mede-eigenaar of een bewoner, zijn regelmatig onderhoud en wieden van onkruid vereist. De beplanting moet het bosrijke karakter respecteren.

Volgende beplantingen zijn met name toegestaan:

Struiken:

Latijn	Français	Nederlands
Crataegus	Aubépine	Meidoorn
Sambucus nigra	Sureau noir	Gewone vlier
Cytisus scoparius	Genêt à balais commun	Gewone brem
Cornus mas	Cornouiller mâle	Gele kornoelje
Ilex aquifolium	Houx	Hulst
Buddleja davidii	Buddleia, arbre aux papillons	Vlinderstruik

Bodembedekkers:

Latijn	Français	Nederlands
Allium ursinum	Ail des ours	Daslook
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Pinksterbloem
Filicophyta	Fougère	Varens
Vinca minor	Petite pervenche	Kleine maagdenpalm
Symphytum officinale	Consoude officinale	Gewone smeewortel
Rosa canina	Rosier des chiens	Hondsroos

Klimplanten:

Latijn	Français	Nederlands
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	Wilde kamperfoelie
Hedera helix	Lierre	Klimop
Clematis vitalba	Clématite des haies	Wilde bosrank
Clematis viticella	Clématite fausse-vigne	Italiaanse clematis
Parthenocissus	Vigne vierge	Napjeswingerd
Vitis vinifera	Vigne muscat bleu	Druivenrank muscat blauw

De hoogte van deze beplanting is beperkt tot 75 cm, behalve voor de klimplanten die jaarlijks worden teruggesnoeid naar 2 meter. De groei van vlinderstruik zal in bedwang gehouden worden, dit om woekeren te vermijden.

Zijn eveneens verboden: plastic bloemen, tuinkabouters, konijnen, andere tuinornamenten, ... en bloemen die niet thuishoren in een bosomgeving, meer bepaald bamboe, rozen, ...

Het is ten strengste verboden om in het Domaine du Bonsoy planten te zetten die voorkomen op de zwarte lijst van invasieve planten die verboden zijn in Wallonië. Deze lijst is te vinden op de website <http://biodiversite.wallonie.be/fr/especes-preoccupantes-pour-la-wallonie.html?IDC=6492>

Artikel 14 – Uithangborden, reclame, huishoudelijke voorwerpen

Geen enkele vorm van uithangborden of reclame mag op of aan een bungalow aangebracht worden of in de gemeenschappelijk delen geplaatst worden. Eén enkele aankondiging met “te koop” of “te huur”, dat niet groter is dan 1m², mag aan de bungalow of aan de balustrade van een terras gehangen worden.

Wasdraden mogen niet aan palen of aan bomen bevestigd worden.

Raadpleeg ook de volgende documenten:

- Afdeling D: Sancties
- Bijlage 2 – Stedenbouwkundige fiche nr. 1: Stedenbouwkundige voorschriften die moeten worden nageleefd voor alle nieuwe constructies op bestaande betonnen platen.
- Bijlage 3 – Stedenbouwkundige fiche nr. 2: Stedenbouwkundige voorschriften die moeten worden nageleefd voor alle nieuwe constructies (buiten platen).
- Bijlage 4 - Exclusieve voorschriften voor groote bouwwerven

AFDELING C: Regelgeving voor het gemeenschapsleven

Artikel 15 – Afval - Gebruik van de gemeenschappelijke vuilnisbakken

Het gebruik van de gemeenschappelijke vuilnisbakken (molok) is voorbehouden aan de bewoners (mede-eigenaars en huurders) van het domein. Het is strikt verboden om voorwerpen naast de moloks te deponeren. Grofvuil en chemische of gevaarlijke producten moeten in het gemeentelijke containerpark worden afgeleverd. Elke situatie van een overvolle molok moet gemeld worden aan de syndicus. Elke vorm van sluikstorten in het domein moet gemeld worden aan de syndicus. Elke vorm van sluikstorten aan de randen van het domein (parking onderaan) moet gemeld worden aan de politie van Hastière (telefoon: 082/68.70.30).



Artikel 16 – Gevaarlijke, schadelijke of irriterende stoffen – wijze van verwarmen

Geen enkele gevaarlijke, schadelijke, schadelijke of ontvlambare stof mag opgeslagen worden in een bungalow. Als energiebron om de woning te verwarmen worden enkel elektriciteit, een hout- of kolenkachel, een open haard, een pelletkachel of een kachel type laser zibro toegestaan. De schoorstenen dienen geveegd te worden volgens de Belgische wetgeving.

Artikel 17 – Huisdieren

Honden zijn toegelaten op voorwaarde dat ze de buurt op geen enkele directe of indirecte manier tot last zijn. Wanneer niet aan deze eis voldaan wordt, kan de toelating om een hond te houden door de syndicus ingetrokken worden. In het domein zijn honden te allen tijde aangelijnd. Hun uitwerpselen dienen onmiddellijk door hun eigenaar opgeruimd te worden. Kweken van honden is volledig verboden. Gevaarlijke honden zijn verboden.

Katten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze de buurt op geen enkele directe of indirecte manier tot last zijn. Wanneer niet aan deze eis voldaan wordt, kan de toelating om een kat te houden door de syndicus ingetrokken worden. Kweken van katten is volledig verboden.

Artikel 18 – Antennes en schotelantennes

Particuliere antennes en schotelantennes zijn buiten verboden in het Domaine du Bonsoy. Het plaatsen van gemeenschappelijke schotelantennes nodig voor het uitzenden naar alle woningen in het domein kan goedgekeurd worden door de syndicus, mits voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag die vergezeld is van een standaard risicoanalyse.

Artikel 19 – Het verkeer

Het wegennet van het domein is niet publiek. Deze wegen mogen enkel gebruikt worden door de mede-eigenaars, de huurders en bezoekers. De wegcode moet nageleefd te worden. De maximumsnelheid is beperkt tot 30 km/u. De parkings worden in acht genomen en worden bij voorrang gebruikt. In zones met onvoldoende parkeergelegenheid mogen auto's op de gemeenschappelijke grond in visgraatpatroon worden geparkeerd, op maximaal 5 m van het asfalt. Het is verboden een voertuig te parkeren in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de voorgaande afwijking. De parkeerplaatsen moeten hoffelijk gebruikt worden, met respect voor de toegang tot de voetpaden en trappen die naar de bungalows leiden. Bij het tijdelijke stationeren langs de wegen moet er plaats voor de doorgang van een wagen behouden blijven.

Motoren en bromfietsen zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze de maximumsnelheid van 30 km/u respecteren. Deze voertuigen worden uitgerust met kwalitatieve uitlaten conform de wetgeving. Geen enkele rodeo is toegelaten en motorfietsen en bromfietsen zijn ten strengste verboden in de bossen, op de voetpaden en wandelpaden. Motoren en bromfietsen worden geparkeerd op de parkings, ook als de bungalow niet in verbinding staat met de parking.

Het is verboden in een mobilhome of in een voertuig te logeren. Kamperen is niet toegestaan binnen de contouren van het domein.

De ambulante handel, conform de wetgeving van de gemeente Hastière, wordt aanvaard maar vereist schriftelijke toestemming van de syndicus wat betreft het doorrijden en het parkeren. Vijf parkeerzones zijn aanvaard: zone moloks Marron, zone brievenbussen, parking Havane, parking Ecarlate en parking Azur. Bij vertrek zorgt de handelaar ervoor dat de terreinen netjes worden achtergelaten.

In “rue Azur” is verkeer voor voertuigen verboden, met uitzondering van de tijd die nodig is om in- of uit te laden en van de hulpdiensten.

Artikel 20 – Sport en spel. Feesten

De sport- en speelterreinen zijn toegankelijk voor de bewoners. De ouders staan in voor het ouderlijk toezicht op hun kinderen en zien toe op een correct gebruik van de terreinen. De tennisterreinen kunnen gebruikt worden met toestemming van de syndicus, die de sleutel heeft van het toegangspoortje.

Op de parkings is het toegelaten om private buurtfeestjes te organiseren na toestemming van de syndicus. Deze feestjes onder burens worden aangemoedigd en daarom wordt voor deze gelegenheid

het plaatsen van prieeltjes en tenten gedurende maximaal 48 uur toegestaan, waarbij ervoor gezorgd wordt dat de hulpdiensten ongehinderd kunnen passeren. Na dit soort evenementen moeten de organisatoren ervoor zorgen dat de parking en de omliggende terreinen schoongemaakt worden. Bij deze gelegenheid is een barbecueparty of gelijkaardig toegestaan, de organisatoren zien erop toe dat het aan deze feestjes verbonden lawaai beperkt wordt na 22 uur.

Op de parking beneden is het toegelaten een feest of festiviteit te organiseren na voorafgaandelijke toestemming van de syndicus, de politie van Hastière en eventueel van Sabam. De organisatoren dienen de regels voor veiligheid en hygiëne te respecteren. Het gebruik van een kleine draagbare barbecue is er verboden. Een volledige schoonmaakbeurt moet worden uitgevoerd na afbraak van het materiaal.

Kamperen in tenten of in prieeltjes en in een caravan is eender waar in het domein verboden. Het is verboden te logeren in een mobilhome of in een voertuig. Het is verboden om op de gemeenschappelijke terreinen een tent, een caravan, een prieel of tuinmeubilair te plaatsen.

In deze zones (sport en spel) en na goedkeuring met meerderheid van stemmen tijdens de AV, mogen groepsprojecten gerealiseerd worden volgens de evolutie van de wensen van de bewoners. In zones waar geen sport meer beoefend wordt, kan de AV andere groepsactiviteiten aanmoedigen, zoals gemeenschappelijke of privatieve moestuinen, doe-het-zelf- en vrijwilligersclubs, occasionele weggeefbeurs, reparatieclubs, doe-het-zelfclubs, enz.

De mede-eigendom is een weerspiegeling van haar mede-eigenaars, gezien zij via de AV beslissingen nemen die als autonoom worden beschouwd en die overeenkomen met de intrinsieke behoeften van iedereen. Het is belangrijk om rekening te houden met de veranderende behoeften en de positieve bijdrage van permanente bewoners.

Voor die enkele constructies uit de tweede fase die een eigen stijl hebben (wijk Kangourou en het prototype wijk Azur) is dit reglement strikt van toepassing, met respect voor hun specifieke constructiekenmerken.

Artikel 21 – Rust

De bewoners zorgen ervoor dat de rust in het domein niet wordt verstoord door hun toedoen of door dat van hun familie, hun huurders of hun bezoekers.

Radio, geluidsinstallaties en televisie mogen enkel binnen in de bungalow gebruikt worden. Hun volume wordt verminderd wanneer een buur daar om vraagt. Het gebruik van klus- en tuinapparaten met motor is verboden op zon- en feestdagen. Ongewenst geblaf van honden (buiten en binnen de bungalows) zal onder controle worden gehouden. Voertuigen die 's ochtends vroeg vertrekken, worden uit de buurt van de huizen geparkeerd.

Conform aan het politiereglement van de zone Haute Meuse is het gebruik van voetzoekers en vuurwerk verboden, behalve bij toelating van de burgemeester.

Artikel 22 – Tegenstelbaarheid aan derden – Huurders

Indien de bungalow gebruikt wordt door een derde, niet-eigenaar, dan zal de eigenaar deze gebruiker op de hoogte brengen van het huidige reglement van interne orde.

Zelfs wanneer de bungalow een oppervlakte heeft groter dan 28 m² hebben de gemeentelijke autoriteiten de mogelijkheid een huurcontract te verplichten om op die manier de regels rond veiligheid en hygiëne te garanderen. In dat geval moet de eigenaar een kopie van het huurcontract bezorgen aan de syndicus.

Voor verhuur op lange termijn wordt dit reglement van interne orde bij het huurcontract gevoegd, dat verplicht geregistreerd moet worden. Dit reglement zal voor akkoord ondertekend worden door de huurders. Een kopie van het reglement, ondertekend voor akkoord door de eigenaar(s) en de huurder(s), wordt bezorgd aan de syndicus. Dit document moet de naam en voornaam van de huurder(s) vermelden, evenals zijn gsm-nummer.

De naleving van het reglement van interne orde en stedenbouw door de huurders beperkt zich niet tot de snelle ondertekening van een reglement. De eigenaar, die verantwoordelijk blijft voor zijn huurder tegenover de vereniging van mede-eigenaars, moet ervoor zorgen dat hij de inhoud van ons reglement goed aan hem uitlegt. De eigenaar zal de bungalow die door zijn huurders wordt bewoond regelmatig controleren en zal onmiddellijk ingrijpen bij elke overtreding van de regels voor hygiëne en netheid.

Door zich te confirmeren aan dit huishoudelijk reglement, verbinden de huurders zich ertoe het gezag van de syndicus te respecteren. Bij herhaalde overtredingen van dit reglement heeft de syndicus de mogelijkheid de beëindiging van de huurovereenkomst te vragen voor de rechtbank.

Voor occasioneel verhuur of vakantie verhuur zal het huidige reglement bij het huurcontract gevoegd worden en voor akkoord ondertekend worden door alle partijen. De eigenaar zal het reglement van interne orde in elke bungalow voorzien of ophangen. In het geval van verhuur van het type Air bnb wordt dit reglement, in het Frans en in het Nederlands, duidelijk zichtbaar opgehangen in de bungalow ter attentie van de bewoner.

Geïllustreerde herinnering kunnen door de syndicus aangebracht worden op het informatiebord.

Raadpleeg ook de volgende documenten:

- Afdeling D: Sancties

AFDELING D: Sancties

Artikel 23 – Sancties

Alle mede-eigenaars en alle bewoners maken er een erezaak van het huidige reglement van interne orde, dat is opgesteld en goedgekeurd door de algemene vergadering, soeverein orgaan van het Domaine du Bonsoy, te respecteren.

De syndicus is verantwoordelijk voor de naleving van dit reglement. Inbreuken op artikels 17, 19, 20 et 21 kunnen voorwerp zijn van een boete van 50,00 euro. Na twee waarschuwingen zal de overtreder in gebreke worden gesteld om zich terug in regel te stellen, en dit binnen een periode van maximum 30 dagen.

Inbreuken op artikels 8 en 13 kunnen door de syndicus doorgestuurd worden naar de griffie van het vredegericht van Florennes. Inbreuken op artikel 11 en elke ernstige stedenbouwkundige inbreuk zal doorgegeven worden aan de schepen voor Ruimtelijke Ordening van Hastière. Herhaaldelijke inbreuken begaan door huurders die de regels rond hygiëne, sociale omgangsvormen en veiligheid niet naleven, zullen overgemaakt worden aan de gemeentelijke en juridische autoriteiten.

Ingeval van het niet naleven van dit RIO & sb (vooral het bouwen zonder schriftelijke toestemming of het niet respecteren van materialen, afmetingen of locaties) worden volgende kosten en boetes voorzien:

- Aangetekende brief: 20 euro (kosten)
- Boete: 200 euro
- Dwangsom: dagelijkse som van 15 euro na aangetekende brief en tot in regel stelling met een maximum van 12.000 euro
- Overmaken van het dossier aan de advocaat: 175 euro (kosten)

Het saldo van boetes en dagelijkse vergoedingen, na betaling van de kosten voor het vaststellen van de overtredingen, wordt in het reservefonds opgenomen.

Artikel 24 – Vaststelling van stedenbouwkundige overtredingen – Expert belast met het vaststellen van overtredingen:

De stedenbouwkundige overtredingen zullen vastgesteld worden door een landmeter of een externe architect-expert, die de syndicus bijstaat. Ingeval van een stedenbouwkundige overtreding zal een minnelijk proces-verbaal worden opgesteld. Een boete van 200 euro wordt opgelegd aan de overtreder, die een termijn van zes maand krijgt om zich minnelijk in orde te stellen. Eens deze termijn voorbij is, zal een dagelijkse vergoeding verschuldigd zijn, met een maximum van 12.000 euro. Na deze termijn zal het dossier naar de juridische overheid worden gestuurd via een advocaat om op kosten van de overtreder de zaken in originele staat te herstellen.

Bij een juridische procedure zijn de kosten en erelonen van onze advocaat, de juridische kosten en de kosten van afbraak ten laste van de overtreder. Voor de eerste twee jaar wordt een budget van 2.500 euro per jaar voorzien om een werkkapitaal te creëren dat nodig is om deze dienst voor controle op stedenbouwkundige overtredingen op te zetten.

Artikel 25 – Vaststelling van overtredingen tegen de regels voor hygiëne en netheid

De overtreding tegen de regels voor hygiëne en netheid kunnen worden vastgesteld door de landmeter of de externe architect-expert, op dezelfde manier als de stedenbouwkundige overtredingen. Een proces-verbaal zal opgesteld worden voor elke inbreuk van gebrek aan netheid. Een boete van 120 euro wordt opgelegd aan de overtreder die een termijn van 15 dagen krijgt om zich in orde te stellen. Na deze termijn zal de in regelstelling gebeuren in opdracht van de syndicus gebeuren en op kosten van de eigenaar van het huisje.

AFDELING E : Bijlagen

Bijlage 1 - Lastenboek van de syndicus van de mede-eigendom Domaine du Bonsoy

Dit lastenboek van de syndicus van de mede-eigendom Domaine du Bonsoy te 5542 Blaimont hoort bij de overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus van Domaine du Bonsoy en maakt er inhoudelijk integraal deel van uit.

1. Gewone taken van de syndicus

De syndicus is verantwoordelijk voor de gewone verrichtingen in verband met het administratief, financieel en technisch beheer van de gemeenschappelijke delen van het domein. Deze moeten volbracht worden als een goede huisvader overeenkomstig:

- De bepalingen van basisakte en het reglement van mede-eigendom;
- De wet- en regelgeving omtrent de mede-eigendom
- De deontologische verplichtingen hem opgelegd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en de Unie van Syndici.

Treedt de syndicus toch op in het belang van één of meerdere individuele eigenaars, of hebben de prestaties betrekking op de privatieve delen van het domein, dan zijn de individuele eigenaars gehouden deze prestaties te betalen.

1.1. Administratief beheer

Het administratief beheer bestaat uit volgende elementen:

A. Aanleggen eigenaarsbestand

- De syndicus verzamelt alle nodige inlichtingen over de identiteit van de mede-eigenaars;
- De syndicus houdt een bestand bij met deze gegevens per onroerend goed;
- Deze gegevens vallen onder de toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

B. Organiseren van de jaarlijkse statutaire algemene vergadering en van de buitengewone algemene vergadering

- De syndicus stelt de te behandelen agenda op:
 - Ieder punt vermeldt duidelijk het onderwerp, is vergezeld van een duidelijke toelichting en in voorkomend geval ook van een financieel plan en de nodige prijszetting(en)/offertes;
 - Ingeval van een agendapunt ter stemming is er ook een duidelijke formulering van de motie ter stemming en het benodigde quorum voor goedkeuring;
- De syndicus is verantwoordelijk voor het verzenden van de uitnodiging;
- De syndicus controleert bij aanvang van de vergadering de identiteit van de deelnemers, controleert de geldigheid van de volmachten en registreert aanwezigheden en machtigingen. Hij berekent het quorum om geldig te kunnen vergaderen;
- De syndicus neemt het secretariaat van de vergadering waar:
 - Hij stelt het verslag van de vergadering op met een samenvatting van de inhoud van de besprekingen/beraadslagingen en de weergave van de stemresultaten;
 - Hij bezorgt het verslag aan iedere mede-eigenaar en voegt dit ook toe aan het register;

- De syndicus zorgt voor het (doen) uitvoeren van de beslissingen van de vergadering in het kader van het gewoon beheer.

C. Raad van mede-eigenaars:

- Het organiseren van minstens vijf vergaderingen van de raad van mede-eigenaars per jaar;
- Het (eventueel) notuleren van deze vergaderingen;
- Het ter beschikking stellen van de verslagen ervan aan de betrokken partijen.

D. Contractuele relaties:

- De syndicus komt tussen in alle contractuele relaties ten opzichte van derden, en dit namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- De syndicus ondertekent, eveneens namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars alle met o.a. verzekeraars, toeleveringsbedrijven, aannemers, werknemers, onderhoudsfirma's, controle-organismen en technische of andere deskundigen.

E. Secretariaat:

- De syndicus voert alle communicatie (briefwisseling, elektronische post,...) nodig inzake de mede-eigendom ten opzichte van de individuele mede-eigenaars en derden.
- Er wordt hier benadrukt dat het enkel om communicatie gaat waarbij de mede-eigendom als partij betrokken is, en niet namens een individuele mede-eigenaar.
- Algemeen wordt gesteld dat enkel de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars communicatie kan voeren, dit evenwel in het kader van de hem toegewezen opdracht, tenzij het zou gaan om de relatie tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zelf.

1.2. Financieel beheer

De syndicus voert boekhouding van het domein conform de wettelijke, reglementaire en deontologische modaliteiten ter zake.

A. Bankrekening vereniging van mede-eigenaars

- De syndicus houdt een bankrekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars.
- De syndicus zal de rekening openen als een rubriekrekening met vermelding van de naam van het domein, per adres van de syndicus.
- De syndicus vermijdt elke verwarring met het vermogen van zijn eigen vennootschap of van andere gebouwen. Hij legt t.o.v. de bankinstelling een passende verklaring af van "niet eigendom".
- De syndicus is de enige handtekeningdrager van deze rekening en alle financiële verrichtingen van het domein dienen uitsluitend via die rekening te gebeuren.
- De syndicus kan, ingeval van overname van het domein, de vroegere rekening niet voortzetten of overnemen.
- De vorige syndicus moet de boekhouding en de desbetreffende rekening afsluiten en, overeenkomstig de goedgekeurde balans, het beschikbaar gedeelte van het werkingsfonds op de nieuwe rekening overschrijven.

- De nieuwe syndicus zal wel instaan voor het innen van de verschuldigde bedragen naar aanleiding van de laatste kostenafrekening, overeenkomstig de goedgekeurde balans die wordt overgedragen.

B. Werkingskapitaal

- Om aan de financiële verplichtingen van de gemeenschap te kunnen voldoen, moet de syndicus over een werkingskapitaal beschikken. Om de grootte van het werkingskapitaal te kunnen bepalen, zal de syndicus een globale kostenbegroting voor het boekjaar opstellen. Hij doet dit op basis van de voorziene kosten en uitgaven en rekening houdend met een voorzichtige marge.
- Het werkingskapitaal zal minimaal gelijk zijn aan de verwachte kosten in het boekjaar, plus één maand voor de periode nodig voor het opmaken van de afrekeningen, plus (één maand voor) de periode waarover de mede-eigenaars beschikken om hun kostendeel te betalen.
- Op voorstel van de syndicus keurt de statutaire algemene vergadering het totale bedrag goed dat in de loop van het huidige of volgende boekjaar als werkingsfonds moet worden gevormd.
- Op voorstel van de syndicus, keurt de algemene vergadering het spreidingsplan van de provisies goed die de mede-eigenaars per kwartaal moeten betalen om het werkingsfonds aan te vullen tot het totale bedrag is gevormd. Deze aanvullingen moeten volstaan om in alle omstandigheden te voldoen aan de financiële verplichtingen van de vereniging van mede-eigenaars voor de volgende vier maanden.
- Indien de algemene vergadering in de loop van het betreffende boekjaar wordt gehouden, bepaalt de syndicus samen met de raad van mede-eigenaars het bedrag van de provisie die elke eigenaar in het werkingsfonds moet betalen in afwachting van de definitieve beslissing van de algemene vergadering.
- De syndicus vordert vóór de eerste werkdag van elk kwartaal de provisie van elke mede-eigenaar als bijdrage tot het werkingsfonds. De mede-eigenaars betalen de provisies op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Indien een mede-eigenaar niet betaalt binnen de voorzien periode, gaat de syndicus over tot minnelijke invordering van de achterstallige betalingen (één herinnering, gevolgd door één aanmaning een maand na de herinnering). Indien hier door de mede-eigenaar geen gevolg aan wordt gegeven, doet de syndicus het nodige voor gerechtelijke invordering.

C. Reservekapitaal

- De raad van mede-eigenaars stelt de algemene vergadering voor het reservefonds aan te vullen, telkens dit noodzakelijk is in functie van een normale afschrijving van het onroerend goed.
- De syndicus zal daartoe een afschrijvingstabel opstellen van de meest noodzakelijke installaties, voorzieningen en belangrijkste (bouw)delen van de mede-eigendom.
- Eenmaal het globale reservekapitaal is bepaald, na goedkeuring door de algemene vergadering, zal dit in passende schijven, in kwartaal- of jaarafrekeningen als investeringskost worden opgenomen.
- Het reservekapitaal zal geen deel uitmaken van het werkingskapitaal, maar zal via de syndicus geplaatst worden op een spaar- of termijnrekening.
- De syndicus vordert ten hoogste één maal per jaar de bijdrage van elke eigenaar tot het reservekapitaal.

- Het reservekapitaal kan enkel gebruikt worden om grote herstellings- of renovatiewerken uit te voeren, die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd en die noodzakelijk zijn om de waarde van het domein en haar voorzieningen en installaties te bewaren of te verhogen.

D. Betalingen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars

- De syndicus mag geen enkele betaling laten uitvoeren voor een levering, werk of dienst waarvan hij niet de opdrachtgever was, die niet uitsluitend in het belang van de mede-eigendom is en die niet gestaafd is door een bewijskrachtig stuk.
- De syndicus zal deze stukken (facturen, rekeningen, kostennota's,...) ordenen, archiveren en ter beschikking houden.
- De syndicus staat in voor de betalingen ten laste van de mede-eigendom die door een rechterlijke beslissing worden bevolen.

E. Resultatenrekening en kwijting

- Bij afsluiting van het boekjaar zal de syndicus een resultatenrekening opmaken.
- Deze resultatenrekening wordt samen met de boekhouding nagekeken door de commissaris voor de rekeningen.
- Na controle door de commissaris voor de rekeningen wordt de vraag tot kwijting van de syndicus voor het financieel beheer van het domein voorgelegd op de statutaire algemene vergadering.

3. Technisch beheer

Als doelstellingen van het technisch beheer gelden:

- Het in stand houden, renoveren, verbeteren van het gemeenschappelijk patrimonium;
- Het op elk ogenblik bedrijfsklaar houden van de technische installaties;
- Het herstellen van (occasionele) defecten;

Zodat de waarde van het gemeenschappelijk patrimonium behouden blijft. De aanwezigheid van de syndicus in het domein, om de 14 dagen, is noodzakelijk om deze taak te kunnen vervullen.

De syndicus heeft ter zake een aantal permanente opdrachten:

- De bevoorrading, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het afvalbeheer;
- De opdrachten aan aannemers, leveranciers en (onderhouds)firma's;
- Het verzamelen van alle informatie via de rapportering van leveranciers en aannemers, via mededelingen van mede-eigenaars en bewoners en via zijn eigen periodieke controles;
- Initiatieven nemen, voorstellen uitwerken en tijdig maatregelen nemen om het in stand en bij de tijd houden van het gemeenschappelijk patrimonium in optimale omstandigheden waar te maken.

A. Aanvragen van offertes inzake herstellingen, onderhoudswerken en -contracten en renovaties

- In beginsel neemt de syndicus of de raad van mede-eigenaars of de algemene vergadering het initiatief om offertes of prijsbiedingen te vragen.
- De syndicus zal, na het opstellen van duidelijke parameters voor de offertes of een lastenboek, aannemers en leveranciers om offertes vragen. De vereniging van mede-eigenaars wordt hiervan door de syndicus op de hoogte gebracht, zodat ook via die weg eventuele aannemers of leveranciers aangebracht kunnen worden.

- Behalve voor (dringende) kleine herstellingen, maar zeker ingeval van een procedure van mededinging, wordt altijd gekozen voor een onderhandelingsprocedure. Dit vanuit het principe van een gezond financieel beheer en altijd de beste koop te kunnen sluiten.
- Bij een onderhandelingsprocedure worden door de syndicus (een aantal leden van) de raad van mede-eigenaars, of door de algemene vergadering specifiek hiertoe aangeduide mede-eigenaars, betrokken. Een lid van de raad of een mede-eigenaar die als aannemer of leverancier bij de procedure betrokken is, kan noch vanuit de raad noch met mandaat van de AV deelnemen in de rol van mede-eigenaar aan de onderhandelingsprocedure.

B. Toewijzen van offertes inzake herstellingen, onderhoudswerken en renovaties

- Alle aannemings-, leverings- en onderhoudscontracten worden toegewezen door de algemene vergadering op voorstel van de syndicus en/of raad van mede-eigenaars.
- De syndicus neemt kennis van deze beslissingen en ondertekent alle nodige overeenkomsten, namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, voor zover deze niet strijdig zijn met:
 - De geldende wet- en regelgeving;
 - De bepalingen van onderhavige overeenkomst en het lastenboek;
 - De deontologie;
 - De bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Bij tegenstrijdige opdracht van de algemene vergadering, primeren de wettelijke en reglementaire bepalingen en zal de syndicus zich desgevallend onthouden.

- De syndicus is, in alle gevallen en in om het even welke omstandigheid, slechts bevoegd op eigen initiatief leveringen en werken te bestellen, indien deze én dringend én noodzakelijk zijn. De syndicus zal hierbij steeds alle wettelijke en reglementaire bepalingen naleven. Hij handelt op dat moment als goede huisvader en is steeds in staat om de dringendheid en noodzaak toe te lichten aan de algemene vergadering.
- De syndicus moet, tenzij de algemene vergadering hiervan afwijkt wegens de aard van de opdracht, de contracten toevertrouwen aan een forfaitaire prijs. Werken "in regie" kunnen uitzonderlijk enkel voor dringende herstellingen.

C. Opvolgen van medewerkers voor de mede-eigendom (indien van toepassing)

- De vereniging van mede-eigenaars treedt via de syndicus op als werkgever.
- De syndicus sluit, na goedkeuring van de algemene vergadering, een arbeidsovereenkomst af met de medewerker. Hij geeft leiding, houdt toezicht en volgt het functioneren op volgens de gemaakte afspraken. De syndicus moet hierbij rekening houden met en toezien op de toepassing van de sociale wet- en regelgeving.
- De taken van de medewerker worden nader omschreven in een door de syndicus opgemaakte functieomschrijving die door de algemene vergadering wordt goedgekeurd en/of gewijzigd.
- De vereniging van mede-eigenaars blijft zowel ten aanzien van de werknemer als ten aanzien van sociaal secretariaat of andere derden steeds werkgever.

D. Meerjarenplanning

- Op basis van de afschrijvingstabel van de meest noodzakelijke installaties, voorzieningen en belangrijkste (bouw)delen van de mede-eigendom en op basis van de noden en vragen die aangebracht worden, en op basis van de controle van de staat van de mede-eigendom maakt

de syndicus een meerjarenplanning op voor werken en investeringen die bijdragen tot minstens het behoud en de opwaardering van de mede-eigendom.

- Deze meerjarenplanning loopt over minstens vijf jaar.
- Ieder jaar wordt deze planning geactualiseerd en geagendeerd op de algemene vergadering, gestaafd met de nodige financiële plannen, begroting en/of offertes.
- Ook voor alle (onderhouds)contracten maakt de syndicus een duidelijk overzicht met vermelding van de aannemer, leverancier of firma, de looptijd, de opzegtermijn, de hernieuwingstermijn, de financiële voorwaarden en de belangrijkste inhoudelijke voorwaarden op.
- De syndicus zorgt ervoor dat al deze contracten tijdig voor het aflopen van de reguliere contractperiode onderhevig zijn aan een nieuwe procedure tot offerte en toewijzing zoals omschreven onder punt A en B hierboven.
- Er wordt nooit gewerkt met stilzwijgende verlengingen na het einde van de reguliere contractperiode.

2. Buitengewone taken van de syndicus

- Enkel de algemene vergadering kan aan de syndicus buitengewone opdrachten geven. Deze opdrachten zijn bijzonder omdat zij niet behoren tot de vooraf gekende dagelijkse of regelmatige routinetaken van de syndicus, maar bij voorbeeld het gevolg zijn van toevallige, éénmalige of uitzonderlijke feiten en omstandigheden.
- Gezien bij dergelijke buitengewone opdrachten het niet altijd mogelijk is een vergoeding te bepalen voor een dienstverlening waarvan het bestaan, de omvang en draagwijdte niet altijd duidelijk zijn, worden deze opdrachten door de syndicus afzonderlijk aangerekend.
- Indien de opdracht duidelijk is omschreven, zodat het belang ervan, het aantal uren prestaties en de ingezette middelen bij voorbaat kunnen bepaald worden, deelt de syndicus vooraf de prijs mee die voor deze dienstverlening zal aangerekend worden.
- Indien, ofwel de precieze omvang van de opdracht vooraf niet kan bepaald worden, ofwel het dringend karakter van de opdracht een voorafgaande prijsofferte onmogelijk maakt, voegt de syndicus bij de factuur een gedetailleerde staat.

3. Bepalingen inzake overname en overdracht van het beheer

- Ingeval een nieuwe syndicus wordt aangesteld na besluit van de algemene vergadering of van de rechtbank, zal de vorige syndicus binnen de acht dagen na dat besluit aan de nieuwe syndicus alle documenten, info en geldmiddelen bezorgen zoals hieronder beschreven.
- Indien de overeenkomst met de syndicus komt te vervallen en er ten laatste op de vervalddag geen vernieuwing van de overeenkomst is gesloten of geen andere syndicus is aangesteld, zal de syndicus binnen de acht dagen na de vervalddag van de overeenkomst aan de raad van mede-eigenaars alle documenten, info en geldmiddelen bezorgen zoals hieronder beschreven. Wanneer in dit geval uiteindelijk een nieuwe syndicus is aangesteld, zal de voorzitter van de raad van mede-eigenaars aan de nieuwe syndicus alle documenten, info en geldmiddelen bezorgen zoals hieronder beschreven.
- De documenten en info waarvan sprake zijn de volgende:
 - Een kopie van de basisakte en eventuele bijvoegsels;
 - Het reglement van mede-eigendom;
 - Het reglement van orde, met alle eventuele bijlagen;
 - Alle bestaande plannen, lastenboeken en bestekken van het domein;
 - Het register met de besluiten van de algemene vergaderingen;

- De lijst met de juiste identiteitsgegevens en adressen van alle mede-eigenaars, met vermelding van de hen toebehorende gebouwen en overeenstemmende delen in de gemeenschap;
 - Een kopie van de afrekeningen van de uitbatings-, verbruiks- en investeringskosten over het voorbije boekjaar;
 - Een financieel verslag met gedetailleerde balans, die de correcte overname van de geldmiddelen van de vereniging van mede-eigenaars moet toelaten;
 - Het saldo aan beschikbare geldmiddelen van de vereniging van mede-eigenaars overeenkomstig de goedgekeurde balans, door overschrijving ervan op de door de syndicus nieuw geopende rekening;
 - Alle bestaande en lopende overeenkomsten die geldig werden afgesloten met aannemers van werken, leveranciers van goederen en diensten en adviserende of controlerende instellingen of personen;
 - Alle nuttige informatie rond lopende aanbestedingen, offertes geschillen of hangende dossiers op het moment van de overdracht;
 - De meerjarenplanning zoals omschreven onder punt 3 D van dit lastenboek.
- Ook als de syndicus niet in het bezit is gesteld van alle hierboven genoemde documenten, informatie en geldmiddelen binnen het voorziene tijdsbestek, neemt hij toch het mandaat van syndicus waar. De syndicus wordt evenwel ontslagen van elke aansprakelijkheid voor vergissingen, begaan door het niet tijdig ontvangen van voldoende middelen en/of de juiste documenten en informatie.
 - In voorkomend geval tracht de syndicus onmiddellijk op minnelijke wijze de nodige geldmiddelen, documenten en/of informatie te bekomen van diegene die op dit gebied in gebreke blijft. Indien de nieuwe syndicus binnen de 30 dagen na aanvang van zijn mandaat via minnelijke weg de nodige geldmiddelen, documenten en/of informatie niet ontvangen heeft, zal hij gerechtelijke stappen ondernemen tegenover diegene die in gebreke blijft.

Bijlage 2 – Stedenbouwkundige fiche nr. 1 : Stedenbouwkundige voorschriften die moeten worden nageleefd voor alle nieuwe constructies op de bestaande betonplaten

Voor elke bouw van een huisje op een bestaande betonnen plaat is de gebruikelijke stedenbouwkundige vergunning nodig, af te leveren door de gemeente Hastière

Voorafgaand aan deze aanvraag voor een gemeentelijke vergunning is het verplicht om in het bezit te zijn van een akkoord om te bouwen van de RVM (Vereniging van mede-eigenaars). Hiertoe zal de aanvrager de syndicus op de hoogte brengen van zijn intentie om te bouwen en van zijn project. Hij zal hem een kopie van zijn bouwplannen bezorgen, in tweevoud. Met de hulp van de urbanisatiecommissie zal het dossier op de volgende algemene vergadering worden voorgesteld. De aanvrager moet het akkoord van de RVM verkrijgen met een meerderheid van 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen voor de private delen en 2/3 voor de op of onder de gemeenschappelijke delen uit te voeren werken. Elke aanvraag om te bouwen zal strikt alle voorwaarden van de basisakte, van het geldende ROI & sb respecteren.

Het aanvraagdossier voor de gemeentelijke vergunning zal verplicht de voorafgaande goedkeuring van de RVM bevatten, zonder enig voorbehoud of bijzondere voorwaarden.

Na ontvangst van de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning stuurt de aanvrager aan de syndicus een kopie van de stedenbouwkundige vergunning en de definitief goedgekeurde plannen (afgestempeld met de gemeentestempel). Het bezorgen van deze vergunning en de bijgevoegde plannen aan de syndicus moet verplicht gebeuren binnen de 10 dagen volgend op de datum van afgifte van de vergunning. Indien deze termijn niet in acht wordt genomen, wordt de termijn van 60 dagen voor het instellen van beroep tegen de vergunning automatisch verlengd door het aantal dagen vertraging op te tellen bij de termijn van 60 dagen voor het instellen van een beroep.

Naast deze gemeentelijke vergunning zal de aanvrager en toekomstige mede-eigenaar steeds de voorschriften van de basisakte, het reglement van interne orde en het stedenbouwkundig reglement respecteren. Hij zal alle beslissingen van de Algemene Vergadering, genomen sinds de oprichting van het domein, respecteren. Deze beslissingen kunnen worden geraadpleegd op het kantoor van de syndicus die het boek van het domein bijhoudt.

Elke inbreuk op deze reglementen zal worden vastgesteld door een daartoe door de beheerder aangestelde landmeter-expert.

De syndicus krijgt de opdracht om de werkzaamheden laten stop te zetten. Na kennisgeving van het door de landmeter opgestelde proces-verbaal en de kennisgeving van het stopzetten van de werken (verzonden door de syndicus per aangetekende brief met ontvangstbevestiging) wordt de overtreder zonder nadere berichtgeving een dwangsom van 500 euro per dag opgelegd.

De bouw van een huisje op een betonplaat zal het model van huisje initieel voorzien voor deze plaat respecteren, zodat dit nieuwe gebouw zich integreert tussen de bestaande huisjes.

De buitenkant van het huisje moet identiek zijn aan de oorspronkelijke projecten.

De oorspronkelijke plannen, per type woning, zijn beschikbaar op het bureau van de syndicus.

De volgende voorschriften zijn strikt van toepassing:

- Ten laste nemen van 100 % van de kosten van bijkomende werken (wegen, paden, nutsvoorzieningen (water, elektriciteit), riolering, TV, internet, brievenbussen, openbare verlichting, uitbreiding van de moloks, enz.)
- Ter vervanging van de Wanlin baksteen, de COLORLINE WANLIN RED Module 65 (WIENERBERGER) gebruiken, met gele voegen (of grijze voegen naargelang de kleur van de voegen van de naburige huisjes).
- Per woning 1 parkeerplaats voor collectief gebruik aanleggen op het terrein van de mede-eigendom en 1 bank voor collectief gebruik plaatsen per groep van 5 huisjes.
- Aan de syndicus een schriftelijk akkoord bezorgen om het in voege zijnde reglement van interne orde en stedenbouw (ROI & urba) van het Domaine du Bonsoy na te leven.
- De verbintenis om, na de bouw, bij te dragen aan de driemaandelijkse kosten, zoals alle andere mede-eigenaars (momenteel 300 euro per kwartaal). Hetzelfde geldt voor oproepen om het reservefonds te waarborgen (momenteel 120 euro per jaar).
- De verbintenis tot betaling van 500 euro aan de mede-eigendom voor het fonds voor de uitbreiding van de recreatiegebieden, vooraleer het huis te betrekken.
- Plaatsbeschrijving: voor het begin van de werkzaamheden 10 foto's van de directe omgeving en van de gevels van de naburige huizen bezorgen aan de syndicus per e-mail.
- 1 boom gekapt = 1 boom geplant tussen 15/11 en 15/02 volgen op de datum van het kappen.
- Geen lawaaiig werk tijdens de schoolvakanties van het Waalse en Vlaamse Gewest en nooit op zaterdag, zondag of feestdagen.



De Algemene Vergadering van 18/03/2023 keurde deze fiche goed die de voorwaarden bepaalt die moeten nageleefd worden voor elke bouw van een huisje op bestaande betonplaten (of die moet worden afgebroken vóór de bouw).

De architectuur van het landgoed is van hoge kwaliteit en is zeer representatief voor zijn periode. Het is een homogeen domein.

De naleving van bepaalde regels is essentieel voor het behoud van deze kenmerken alsook de waarde van uw huis.

De architectonische compositie is geïntegreerd in de natuurlijke helling van het terrein. De hoogte van de blinde kelders is beperkt. De baaien omlijsten het prachtig uitzicht en zorgen voor de privacy van naburige huizen te beschermen. Bomen worden zoveel mogelijk behouden in overeenstemming met het boskarakter.

1 DAKEN
met 2 hellingen onder een hellingsgraad van +/-30°;
met 1m nokverschuiving;
bedekt met natuurlijke leisteen
leisteent : formaat 35/25 cm ;
halve maan of Ardense goten
pvc of metaal, donkerbruin;
donkerbruine of natuurlijke metalen afvoerbuizen of natuurlijk metaal;
geen antennes;
volledig zwarte zonnepanelen, verticaal geplaatst.

2 GEVELS
in donkerrode bakstenen (schilderen niet toegestaan)
gele zandmortelverbinding;
Basis in Maas breuksteen.

3 VENSTERS
de gevelopeningen zijn verticaal (schietgaten) (schietgaten); de val domineert de gevels;
de traveeën van de andere gevels zijn vierkant vierkant; oorspronkelijk ontwerp te respecteren;
de kaders zijn zwart of donkerbruin zonder onnodige verdelingen scheidingen (roosters, klein houtwerk verboden).

Vergeet niet het Intern en Stedenbouwkundig Reglement te raadplegen en stedenbouwkundige verordeningen, en om de nodige vergunningen te vragen als u het uiterlijk van uw huis wilt verbouwen.

Het Intern en Stedenbouwkundig Reglement van het domein kan worden geraadpleegd op de site <https://www.bonsoydomaine.com/> en op de website van de Stedenbouwkundige Commissie <https://sites.google.com/view/domaine-bonsoy/nl>

U kunt het oorspronkelijke standaardplan van uw huis ontworpen door de architecten Daniel, Alvar en Catherine LIPSZYC op eenvoudig verzoek aan de syndicus (uitsluitend per mail).

Deze beschikbaarheid is het resultaat van onderzoek uitgevoerd door de stedenbouwkundige commissie, en met de goede samenwerking Mevrouw Catherine LIPSZYC, architect.

4 SCHOUVEN

in donkere bakstenen identiek aan de gevels of bedekt met natuurlijke leisteen (hetzelfde als de daken)
bovenste deel (en eventueel metalen schoorsteenkap) evenwijdig aan de dakhelling;
in het geval van een metalen buisvormige schoorsteen
zwarte of donkerbruine kleur (geen natuurlijk gekleurd roestvrij staal).

5 TERRASSEN

(zie NBN B03-004)
maximale diepte van 3m (inclusief leuningen);
gemaakt van hout in donkerbruine kleur;
horizontale houten leuningen (behalve voor lokale afwijkingen);
geen meubels hoger dan 90 cm
geen veranda's of pergola's toegestaan;
ruimte onder het terras open (opgeruimd en schoon) of gesloten met horizontale houten bekleding (donkerbruin).
In de zomer zijn gekleurde parasols toegestaan (behalve voor reclame parasols).

6 ANNEXEN

verboden, behalve voor houtopslag, alleen voor huizen zonder bruikbare ruimte onder het terras;
in dit geval, maximaal voor 2 sterren hout;
zonder deuren;
maximale hoogte 1m70. Maximale diepte 0,5m.

7 TERREIN

Behalve het recht van overpad van het huis en het terras, de terras, de grond maakt deel uit van de gemeenschappelijke gronden;
geen significante wijziging van de relief bodem
geen beplanting behalve op een 50 cm brede randstrook (varens, vlierbomen, alkruiden,);
Geen plasticbloemen of plastic versieringen.
Omheiningen zijn niet toegestaan.

8 INTERIEUR

Het interieur is vrij ingedeeld;
gordijnen en draperieën in een neutrale kleur.



Bonsoy

Samengevatte stedenbouwkundige voorschriften

Bijlage 3 – Stedenbouwkundige fiche nr. 2: Stedenbouwkundige voorschriften die moeten worden nageleefd voor alle nieuwe constructies (buiten de betonplaten)

Voor elke bouw van een huisje is de gebruikelijke stedenbouwkundige vergunning nodig, af te leveren door de gemeente Hastière

Voorafgaand aan deze aanvraag voor een gemeentelijke vergunning is het verplicht om in het bezit te zijn van een akkoord om te bouwen van de RVM (Vereniging van mede-eigenaars). Hiertoe zal de aanvrager de syndicus op de hoogte brengen van zijn intentie om te bouwen en van zijn project. Hij zal hem een kopie van zijn bouwplannen bezorgen, in tweevoud. Met de hulp van de urbanisatiecommissie zal het dossier op de volgende algemene vergadering worden voorgesteld. De aanvrager moet het akkoord van de RVM verkrijgen met een meerderheid van 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen voor de private delen en 2/3 voor de op of onder de gemeenschappelijke delen uit te voeren werken. Elke aanvraag om te bouwen zal strikt alle voorwaarden van de basisakte, van het geldende ROI & sb respecteren.

Het aanvraagdossier voor de gemeentelijke vergunning zal verplicht de voorafgaande goedkeuring van de RVM bevatten, zonder enig voorbehoud of bijzondere voorwaarden.

Na ontvangst van de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning stuurt de aanvrager aan de syndicus een kopie van de stedenbouwkundige vergunning en de definitief goedgekeurde plannen (afgestempeld met de gemeentestempel). Het bezorgen van deze vergunning en de bijgevoegde plannen aan de syndicus moet verplicht gebeuren binnen de 10 dagen volgend op de datum van afgifte van de vergunning. Indien deze termijn niet in acht wordt genomen, wordt de termijn van 60 dagen voor het instellen van beroep tegen de vergunning automatisch verlengd door het aantal dagen vertraging op te tellen bij de termijn van 60 dagen voor het instellen van een beroep.

Naast deze gemeentelijke vergunning zal de aanvrager en toekomstige mede-eigenaar steeds de voorschriften van de basisakte, het reglement van interne orde en het stedenbouwkundig reglement respecteren. Hij zal alle beslissingen van de Algemene Vergadering, genomen sinds de oprichting van het domein, respecteren. Deze beslissingen kunnen worden geraadpleegd op het kantoor van de syndicus die het boek van het domein bijhoudt.

Elke inbreuk op deze reglementen zal worden vastgesteld door een daartoe door de beheerder aangestelde landmeter-expert.

De syndicus krijgt de opdracht om de werkzaamheden laten stop te zetten. Na kennisgeving van het door de landmeter opgestelde proces-verbaal en de kennisgeving van het stopzetten van de werken (verzonden door de syndicus per aangetekende brief met ontvangstbevestiging) wordt de overtreder zonder nadere berichtgeving een dwangsom van 500 euro per dag opgelegd.

De bouw van een huisje zal gebeuren volgens een van de negen in de basisakte opgenomen huismodellen; de buitenkant van het huisje moet identiek zijn aan de oorspronkelijke projecten. Gespiegelde en omgedraaide plannen worden aanvaard, waardoor een keuze tussen 4 x 9 = 36 woningmodellen mogelijk is.

De oorspronkelijke plannen, per type woning, zijn beschikbaar op het bureau van de syndicus.

De volgende voorschriften zijn strikt van toepassing:

- Ten laste nemen van 100 % van de kosten van bijkomende werken (wegen, paden, nutsvoorzieningen (water, elektriciteit), riolering, TV, internet, brievenbussen, openbare verlichting, uitbreiding van de moloks, enz.)
- Ter vervanging van de Wanlin baksteen, de COLORLINE WANLIN RED Module 65 (WIENERBERGER) gebruiken, met gele voegen (of grijze voegen naargelang de kleur van de voegen van de naburige huisjes).
- Per woning 1 parkeerplaats voor collectief gebruik aanleggen op het terrein van de mede-eigendom en 1 bank voor collectief gebruik plaatsen per groep van 5 huisjes.
- Aan de syndicus een schriftelijk akkoord bezorgen om het in voege zijnde reglement van interne orde en stedenbouw (ROI & urba) van het Domaine du Bonsoy na te leven.
- De verbintenis om, na de bouw, bij te dragen aan de driemaandelijkse kosten, zoals alle andere mede-eigenaars (momenteel 300 euro per kwartaal). Hetzelfde geldt voor oproepen om het reservefonds te waarborgen (momenteel 120 euro per jaar).
- De verbintenis tot betaling van 500 euro aan de mede-eigendom voor het fonds voor de uitbreiding van de recreatiegebieden, vooraleer het huis te betrekken.
- Plaatsbeschrijving: voor het begin van de werkzaamheden 10 foto's van de directe omgeving en van de gevels van de naburige huizen bezorgen aan de syndicus per e-mail.
- 1 boom gekapt = 1 boom geplant tussen 15/11 en 15/02 volgen op de datum van het kappen.
- Bestemming van het gekapte hout: al het hout met een diameter vanaf 10 cm wordt in stukken van 2 m lengte gezaagd en via de syndicus aan de mede-eigendom ter beschikking gesteld.
- Geen lawaaiig werk tijdens de schoolvakanties van het Waalse en Vlaamse Gewest en nooit op zaterdag, zondag of feestdagen.



De Algemene Vergadering van 18/03/2023 keurde deze fiche goed die de voorwaarden bepaalt die moeten nageleefd worden voor elke bouw van een nieuw huisje buiten de bestaande betonplaten.

De architectuur van het landgoed is van hoge kwaliteit en is zeer representatief voor zijn periode. Het is een homogeen domein.

De naleving van bepaalde regels is essentieel voor het behoud van deze kenmerken alsook de waarde van uw huis.

De architectonische compositie is geïntegreerd in de natuurlijke helling van het terrein... De hoogte van de blinde kelders is beperkt. De baaien omlijsten het prachtig uitzicht en zorgen voor de privacy van naburige huizen te beschermen. Bomen worden zoveel mogelijk behouden in overeenstemming met het boskarakter.

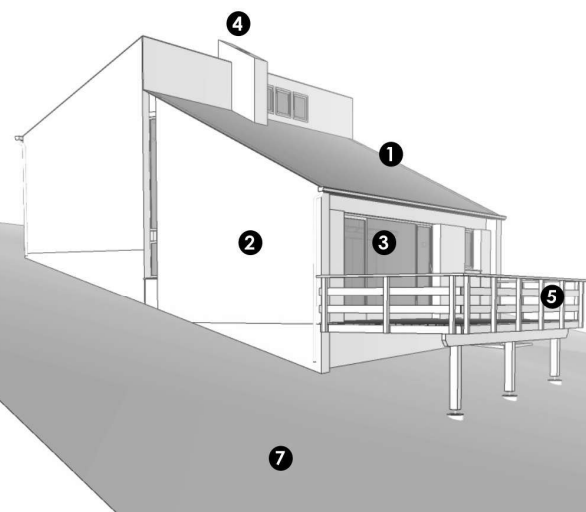
1 DAKEN
met 2 hellingen onder een hellingsgraad van +/-30°;
met 1 m nokverschuiving;
bedekt met natuurlijke leisteen
leisteel : formaat 35/25 cm ;
halve maan of Ardense goten
pvc of metaal, donkerbruin;
donkerbruine of natuurlijke metalen afvoerbuizen
of natuurlijk metaal;
geen antennes;
volledig zwarte zonnepanelen,
verticaal geplaatst.

2 GEVELS
in donkerrode bakstenen
(schilderen niet toegestaan)
gele zandmortelverbinding;
Basis in Maas breuksteen.

3 VENSTERS
de gevelopeningen zijn verticaal (schietgaten)
(schietgaten); de vol domineert de gevels;
de traveeën van de andere gevels zijn vierkant
vierkant; oorspronkelijk ontwerp te respecteren;
de kaders zijn zwart of donkerbruin zonder
onnodige verdelingen scheidingen (roosters, klein
houtwerk verboden).

Vergeet niet het Intern en Stedenbouwkundig Reglement te raadplegen en stedenbouwkundige verordeningen, en om de nodige vergunningen te vragen als u het uiterlijk van uw huis wilt verbouwen.

Het Intern en Stedenbouwkundig Reglement van het domein kan worden geraadpleegd op de site <https://www.bonsoydomaine.com/> en op de website van de Stedenbouwkundige Commissie <https://sites.google.com/view/domaine-bonsoy/nl>



U kunt het oorspronkelijke standaardplan van uw huis ontworpen door de architecten Daniel, Alvar en Catherine LIPSYC op eenvoudig verzoek aan de syndicus (uitsluitend per mail).

Deze beschikbaarheid is het resultaat van onderzoek uitgevoerd door de stedenbouwkundige commissie, en met de goede samenwerking Mevrouw Catherine LIPSYC, architect.

4 SCHOUWEN

in donkere bakstenen identiek aan de gevels of bedekt met natuurlijke leisteen (hetzelfde als de daken) bovenste deel (en eventueel metalen schoorsteenkap) evenwijdig aan de dakhelling; in het geval van een metalen buisvormige schoorsteen zwarte of donkerbruine kleur (geen natuurlijk gekleurd roestvrij staal).

5 TERRASSEN

(zie NBN B03-004)
maximale diepte van 3m (inclusief leuningen);
gemaakt van hout in donkerbruine kleur;
horizontale houten leuningen (behalve voor lokale afwijkingen);
geen meubels hoger dan 90 cm
geen veranda's of pergola's toegestaan;
ruimte onder het terras open (opgeruimd en schoon) of gesloten met horizontale houten bekleding (donkerbruin).
In de zomer zijn gekleurde parasols toegestaan (behalve voor reclame parasols).

6 ANNEXEN

verboden, behalve voor houtopslag, alleen voor huizen zonder bruikbare ruimte onder het terras; in dit geval, maximaal voor 2 sterren hout; zonder deuren; maximale hoogte 1m70. Maximale diepte 0,5m.

7 TERREIN

Behalve het recht van overpad van het huis en het terras, de grond maakt deel uit van de gemeenschappelijke gronden; geen significante wijziging van de relief bodem
geen beplanting behalve op een 50 cm brede randstrook (varens, vlierbomen, alikruiken,);
Geen plasticbloemen of plastic versieringen.
Omheiningen zijn niet toegestaan.

8 INTERIEUR

Het interieur is vrij ingedeeld; gordijnen en draperieën in een neutrale kleur.



Bonsoy

Samengevatte stedenbouwkundige voorschriften

Bijlage 4 – Exclusieve voorschriften voor groote bouwwerven

Het Domaine du Bonsoy, in Hastière, is een uitzonderlijke site, zowel omwille van zijn beschermde natuur als omwille van de algemene architecturale kwaliteit van zijn gebouwen.

De mede-eigendom, vertegenwoordigd door haar syndicus, heeft 2 commissies waarvan de leden democratisch worden verkozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, wat een goed beheer garandeert: de Raad van Mede-eigendom en de Stedenbouwkundige Commissie.

Elke mede-eigenaar die wijzigingen aan zijn eigendom wil aanbrengen, moet het stedenbouwkundig reglement (dat deel uitmaakt van het huishoudelijk reglement) naleven en via de Syndicus een formeel gunstig advies van de Stedenbouwkundige Commissie aanvragen en krijgen.

Ter herinnering

- Elk individueel eigendom is beperkt tot het recht van overpad van het eigendom; ALLE oppervlakken rondom de gebouwen maken deel uit van het gemeenschappelijk eigendom dat op geen enkele manier mag worden gewijzigd of toegeëigend;
- Er zijn enkele uitzonderingen op het bovenstaande punt, met in het bijzonder de terrassen, waarvoor strikte naleving van specifieke regels vereist is. Een aanvraag voor een gunstig advies moet formeel worden ingediend bij de syndicus, met plannen met afmetingen en een beschrijving van de materialen. Na onderzoek en overleg met de Stedenbouwkundige Commissie kan de syndicus een schriftelijk gunstig advies uitbrengen, dat moet worden opgehangen in overeenstemming met de ROI;
- Geen enkel gebruik van de gemeenschappelijke ruimten (wegen, paden, grasvelden, bosgebieden, enz.), anders dan waarvoor het bestemd is, of voor privégebruik, mag worden overwogen zonder de formele schriftelijke goedkeuring van het syndicaat (bijvoorbeeld: opslag van materialen, afval, voertuigen, tijdelijke toegangswegen, enz.);
- De architectuur van de huizen is strikt vastgelegd in de basisakte; het is dus niet denkbaar om het oorspronkelijke aspect van een woning uiterlijk te wijzigen;
- Het landgoed is in het sectorplan stedenbouwkundig geclassificeerd als een RECREATIEGEBIED, waarvan het overgrote deel bestaat uit tweede verblijven; het is van essentieel belang om de rust en het vredige genot van deze huizen te behouden.

Het doel van dit document is om een nauwkeurig kader vast te stellen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden/ verbouwingen / apparatuur ('impulsen') / wegen en paden.

Het vormt een verbintenis tussen de Mede-Eigendom en een Eigenaar (afgekort MO) die een contract afsluit met een onderneming (afgekort ENT).

Om ervoor te zorgen dat aan deze eisen wordt voldaan, wordt de Eigenaar (MO) sterk aangeraden om dit document bij het ondertekende contract van de aannemer te voegen voor de verbintenis van ENT.

De syndicus is de enige officiële vertegenwoordiger van de mede-eigendom. Er kan geen rechtstreekse communicatie plaatsvinden tussen de ENT en de Syndicus. Alle communicatie tussen de Mede-eigendom en een MO verloopt volgens het volgende patroon naar boven: ENT > MO > Syndicus; en volgens het volgende patroon naar beneden: Syndicus > MO > ENT.

MO is volledig verantwoordelijk voor de handelingen van de onderneming waarmee hij een contract heeft afgesloten, ten opzichte van de mede-eigendom.

Toepassingsgebied:

De voorschriften zijn van toepassing op de werken:

- Die een impact kunnen hebben op de gemeenschappelijke eigendom van de mede-eigendom: de grond, wegen, paden, bomen, gemeenschappelijk meubilair, inrichting, enz.
- Die een impact kunnen hebben op het normale gebruik van de site door de mede-eigenaars: lawaai, stof, vervuiling van de wegen, water- en/of elektriciteitsonderbrekingen, afwatering, enz.
- Die een invloed kunnen hebben op de normale werking van het domein: verkeer op het terrein, parkeren van voertuigen, tijdelijke opslagplaatsen.

De Eigenaar (MO) wordt ook herinnerd aan zijn wettelijke verplichtingen met betrekking tot de coördinatie van gezondheid en veiligheid op bouwplaatsen (zie <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/bsluit/2005/01/19/2005200208/staatsblad>).

In geval van tegenstrijdigheid tussen dit document en deze wetgeving, heeft deze laatste voorrang.

Deze reglementering heeft betrekking op groote bouwplaatsen en is specifiek van toepassing op de volgende werken:

- Bouw van een nieuwe woning;
- Bouw van een woning op een bestaande plaat die onderhouden of gesloopt moet worden;
- Slopen van een plaat;
- Elke uitbreiding van een woning;
- Parkings en parkings voor elektrische wagens;
- Moloks, HV-cabines, rioleringen en impetranten.

Dit reglement is niet van toepassing op de volgende kleine werken:

- Vernieuwen van ramen, volgens bestaand formaat;
- Vernieuwen van terrassen, met of zonder onderslag van hout;
- Vernieuwen van dak en schoorsteen;
- Plaatsen van velux- ramen en zonne- of fotovoltaïsche panelen;
- Voegwerk van metselwerken;
- Privébestrating en trappen.

Voor dit soort kleine werken worden in het gunstig advies van de syndicus de na te leven maatregelen vermeld.

Er wordt dus een verbintenis aangegaan met de mede-eigendom om de site in stand te houden en de normale activiteit te behouden tijdens de werken. Dit impliceert het volgende:

- Precieze kennisgeving vooraf van de impact van de werken en regelmatige updates over de voortgang ervan
- Geluidsoverlast onder controle houden
- Het verkeer op de werf onder controle houden en de normale verkeersdoorstroming behouden
- Tijdelijke voorzieningen en aangepaste signalisatie installeren
- Ervoor zorgen dat alle technische installaties voor bewoners operationeel blijven
- De veiligheidsnormen behouden
- Alle gemeenschappelijke ruimten altijd schoon houden
- De eigendommen van de mede-eigenaars, eigenaars en huurders te beschermen
- De fauna, flora en bodem te beschermen

De eventuele budgettaire impact van de naleving van deze regels is inbegrepen in de ENT-prijzen. In geen geval zal de mede-eigendom door wie dan ook gevraagd worden bij te dragen in de kosten die gepaard gaan met de naleving van de regels in dit document.

Voorafgaande en nauwkeurige communicatie over de impact van de werkzaamheden en regelmatige communicatie over de voortgang ervan

ENT stelt een nauwkeurige planning op voor zijn werkzaamheden. Deze planning wordt minstens een maand voor de start van de werken meegedeeld aan de syndicus.

De werkzaamheden worden zo georganiseerd, en indien nodig gefaseerd, dat de overlast voor de burens beperkt blijft.

Tijdens officiële schoolvakanties en feestdagen in België (Franstalig en Nederlandstalig onderwijs) zijn zaterdag en zondag verboden voor werkzaamheden met geluidsoverlast en verplaatsing van materialen en afval.

Hetzelfde geldt voor de periode tussen 18u30 en 7u30.

In uitzonderlijke omstandigheden en wanneer er geen andere regeling kan worden getroffen, kunnen uitzonderingen op de regels voor werktijden worden toegestaan op voorwaarde dat:

- Er geen reëel alternatief is;
- Het verzoek wordt ingediend bij het Syndicus;
- ENT formele schriftelijke toestemming van de Syndicus heeft ontvangen.

In dit geval wordt de tijdsperiode vastgesteld en moet deze strikt worden nageleefd.

ENT is verplicht om, op eenvoudig verzoek van de Syndicus, deel te nemen aan een voorbereidende vergadering voor de werkzaamheden waarin zij uitleg zal geven:

- De uit te voeren werken
- De installatie ter plaatse;
- De planning ervan, met de nadruk op alle interacties met de burens;
- De specifieke maatregelen die genomen moeten worden om de burens en de gemeenschappelijke eigendom te beschermen tijdens de werken.

De Syndicus kan iedereen uitnodigen die hij nodig acht om deze vergadering bij te wonen (vertegenwoordigers van de Raad van Mede-eigendom, van de Commissie voor Stedenbouw, burens die betrokken zijn bij de werken, deskundigen die ingeschakeld zijn als adviseurs van de Mede-eigendom, enz.) Daarna kan deze vergadering maandelijks worden gehouden.

ENT zal een persoon aanstellen die verantwoordelijk is voor de contacten met het Syndicus en de buurtbewoners, die tijdens de hele duur van de werken ter plaatse bereikbaar is (Single Point Of Contact) en die minstens een goede kennis van het Frans heeft.

Deze persoon beschikt over de nodige bevoegdheid (inclusief eventuele onderaannemers) en middelen om onmiddellijk in te grijpen bij bewezen overlast.

Een up-to-date werkschema wordt zichtbaar opgehangen in de buurt van de werf.

Dit document bevat de naam van de contactpersoon, zijn mobiele telefoonnummer en zijn e-mailadres.

Bij niet-naleving van de bepalingen van dit document kan het Syndicus de tijdelijke stopzetting van de werken eisen en een dringende vergadering van de partijen bijeenroepen.
ENT moet de geplande maatregelen voorstellen om de niet-naleving te verhinderen.
De werkzaamheden mogen niet worden voortgezet totdat de Syndicus de herstelmaatregelen heeft goedgekeurd.

De kosten voor de niet-naleving van de contractuele termijnen door ENT ten opzichte van de eigenaar van het gebouw en/of de kosten voor de verlenging van de termijnen voor de werken (met inbegrip van de kosten voor de installatie op de werf) die met deze procedure gepaard gaan, mogen in geen geval worden doorgerekend aan de mede-eigendom.

Beheersing van geluidsoverlast

Als algemene regel zal ENT ervoor zorgen dat de minst lawaaierige uitvoeringsmiddelen worden gebruikt.

Als bijkomende maatregel zullen er geen radio's worden toegestaan in de buurt van gebieden die door geburen worden gebruikt.

Slopen heeft de voorkeur boven ontmantelen. In voorkomend geval worden "crunching"- of snijtechnieken gebruikt in plaats van slagmethodes.

Bij wijze van uitzondering en als er geen andere regeling is, kunnen uitzonderingen op de regels voor werktijden worden toegestaan op voorwaarde dat

- Er geen reëel alternatief is;
- Het verzoek wordt ingediend bij het Syndicus;
- ENT formele schriftelijke toestemming heeft gekregen van het Syndicus

In dit geval wordt de werktijd vastgelegd en moet deze strikt worden nageleefd.

Controle van het verkeer op de werf en behoud van de normale doorgang van het verkeer:

ENT zal vóór de werken een plan van zijn werfinstallatie ter beschikking stellen en dit up-to-date houden.

Dit plan zal het volgende weergeven

- De toegangswegen tot de werf (voertuigen, machines, arbeiders, materialen, afvalverwijdering, enz;
- Eventuele opslagplaatsen
- Omheiningen
- Alle tijdelijke voorzieningen (kantoor op de bouwplaats, kleedkamers, toiletten);
- Tijdelijke aansluitingen (water, elektriciteit, riolering, enz.).

Er worden tijdelijke omheiningen geplaatst om interacties tussen buurtbewoners en arbeiders zoveel mogelijk te vermijden.

Het gebruik van meer dan twee bestaande gewone parkeerplaatsen (of gelijkwaardig) op de openbare weg is verboden.

In het geval van vervuiling van de gemeenschappelijke wegen en paden (door modder, bijvoorbeeld), zal er dagelijks worden schoongemaakt voordat de arbeiders vertrekken.

In geen geval zal het normale verkeer van personen en voertuigen op de gemeenschappelijke delen van het domein onderbroken worden, behalve met het formele, schriftelijke en voorafgaande akkoord van de syndicus en met in kennisstelling van de buurtbewoners.

De kosten voor het opzetten van de werf (tijdelijke omheiningen, tijdelijke aansluitingen, voorzorg maatregelen, enz. zijn uitsluitend ten laste van ENT.

Voorziening van tijdelijke omheining en aangepaste signalisatie:

De aannemer moet zijn werkterrein afbakenen met tijdelijke omheiningen (minimum 2m hoog). Deze omheiningen moeten stevig zijn en onderhouden worden tijdens de volledige duur van de werken.

ENT moet tijdelijke signalisatie aanbrengen om de buurtbewoners op de hoogte te brengen van tijdelijke veranderingen in het gemeenschappelijk verkeer (voertuigen en voetgangers).

Deze signalisatie zal ook de duur van de verandering aangeven. Bijvoorbeeld: "Tijdelijke toegang tot huisnr. Ocre X tot 20 januari".

ENT is verantwoordelijk voor het herstel van de bestaande elementen na de ontmanteling van de tijdelijke installaties.

Reclame op de gevels of tijdelijke omheiningen is verboden, met uitzondering van het verplichte werfbord dat de deelnemers op een sobere manier identificeert en veiligheidssignalisatie volgens de instructies van de veiligheidscoördinator.

Onderhoud van alle technische installaties bestemd voor de burelen:

Als algemene regel, en zelfs buiten de uren van de werf, mag een buur in geen geval worden afgesloten van:

- Elektriciteit;
- Water
- Riolering
- Data, kabeltelevisie.

Er moet altijd verlichting zijn op de gemeenschappelijke wegen.

Handhaving van de veiligheidsnormen:

Tijdens de werken:

- De wegen van de woningen mogen niet afgeschaft of geblokkeerd worden;
- Toegangswegen voor hulpverleningsvoertuigen (ambulance, brandweer, enz.) mogen niet verwijderd of belemmerd worden;
- moet de blusapparatuur behouden blijven en toegankelijk zijn (zo niet wordt tijdelijke apparatuur geplaatst).

ENT vestigt de aandacht op het risico van bosbranden tijdens hittegolven. Bij een droogteperiode is het gebruik van gereedschap dat vlammen of vonken produceert verboden.

Alle gemeenschappelijke ruimten steeds netjes houden:

Gemeenschappelijke ruimten die worden gebruikt door buurtbewoners en die zich in de directe nabijheid van de bouwplaats bevinden, moeten dagelijks worden gereinigd.

In deze ruimten mag geen afval van de bouwplaats worden achtergelaten (met uitzondering van de ruimten die in het inrichtingsplan van de bouwplaats zijn aangegeven en toegestaan).

Er wordt geen enkel afval toegelaten in de moloks van het Domaine.

ENT zorgt voor tijdelijke toiletten en kleedkamers voor het personeel. Er is geen gemeenschappelijke uitrusting beschikbaar die voor dit doel kan worden gebruikt.

Als er terreintoiletten worden geïnstalleerd, zullen deze ten minste wekelijks worden onderhouden en altijd op een afstand van ten minste 10 m van een woning worden geplaatst.

Wat de werf zelf betreft, zal ENT ervoor zorgen dat de bouwplaats en de omgeving minstens één keer per week worden gereinigd, dat het afval wordt ingezameld - met selectieve sortering in overeenstemming met de geldende regels - en dat het wordt verwijderd.

Deze schoonmaak wordt uitgevoerd op vrijdagmiddag of vóór elke periode van bezetting door vakantiegangers.

Bescherming van de eigendommen van de mede-eigenaars, eigenaars en huurders:

Voor de aanvang van elke werkzaamheid zal een gemeenschappelijke inventaris van de inrichting worden opgemaakt.

ENT is verantwoordelijk voor het verkeer van zijn personeel en van zijn onderaannemers op de werf.

De kledij en het rollend materieel van de arbeiders zullen duidelijk aangeven dat ze toebehoren aan een bedrijf (T-shirt of ander).

Behoud van fauna, flora en bodem:

Het domein is een opmerkelijke natuurlijke site die bewaard moet blijven. De bomen zijn een schat aan biodiversiteit voor ons en voor toekomstige generaties.

Bij al zijn activiteiten zal ENT ervoor zorgen dat de fauna, flora en bodem van het domein niet worden aangetast.

Werkzaamheden mogen de doorstroming van regenwater niet belemmeren.

Geen enkele boom mag worden geveld of gesnoeid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus

De stammen van bomen die zich bevinden in de buurt van werkzones, opslagzones en/of zones die worden gebruikt door werknemers, machines en voertuigen, moeten tot een hoogte van minstens twee meter worden beschermd met slagvast materiaal.

Alle voorzorgsmaatregelen worden genomen om grondverdichting rond boomwortels te vermijden. In het ideale geval vindt er geen opslag plaats binnen de kruin van een boom. Een straal van minimaal twee meter rond de stam moet worden gerespecteerd.

Indien nodig zal ENT een specialist inschakelen, zonder kosten voor het mede-eigendom, om de installatie op de locatie af te stemmen op de bomen.

Elke beschadiging aan de bomen, buiten de geplande en toegestane werkzaamheden, is reden voor onmiddellijke stopzetting van de werkzaamheden.

Hetzelfde geldt voor elk morsen of opslaan dat de grond zou kunnen vervuilen.

ENT is als enige verantwoordelijk voor alle kosten die worden gemaakt voor het opruimen en saneren van de grond als gevolg van de werkzaamheden.

Slotbepaling: inventarisatie inrichting

Vóór de aanvang van de werken neemt ENT het initiatief om een naar behoren gekwalificeerde deskundige een gezamenlijke inventaris te laten opmaken van de inrichting van het werfplaats, de omgeving, aangrenzende werken en toegangswegen.

De inventarisatie van de inrichting omvat een volledig fotografisch verslag.

Een kopie van de inventarislijst wordt door ENT via MO naar het Syndicus gestuurd zodra deze is opgesteld en in elk geval voordat de eerste werkzaamheden worden uitgevoerd.

Indien ENT nalaat de inventaris op te maken, draagt zij de volledige verantwoordelijkheid voor deze nalatigheid.

Na voltooiing van de werkzaamheden zal ENT de inboedelbeschrijving laten controleren.

Alle plaatsbeschrijvingen en inventarissen worden steeds medeondertekend door een deskundige (landmeter of architect) aangesteld door de syndicus. De honoraria en kosten van de deskundige worden altijd betaald door de eigenaar of ENT.

ENT draagt als enige alle kosten voor reparaties, ondersteuning, consolidatie, reconstructie, enz., compensatie voor verstoringen of verlies van gebruik van welke aard dan ook, die het gevolg kunnen zijn van de werkzaamheden die door haar of haar onderaannemers worden uitgevoerd.

ENT zal verantwoordelijk zijn voor alle herstellings-, herstel- en/of reconstructiewerkzaamheden aan de wegen en voetpaden die grenzen aan de werf en die beschadigd zijn door de werken.

ENT zal het bewijs leveren dat alle schade veroorzaakt door zijn werken aan naburige structuren hersteld is, door middel van een attest ondertekend door de betrokken mede-eigenaars en de syndicus.