

## Artikel X – Aanvraag en plaatsing van individuele laadpunten voor elektrische voertuigen

**1. DOEL:** Dit artikel regelt de procedure en voorwaarden waaronder een mede-eigenaar een individuele laadpaal of een laadpunt mag plaatsen en gebruiken binnen of via de gemene delen van het gebouw (garage, parking, technische ruimte), overeenkomstig artikel 3.82 §2 van het Burgerlijk Wetboek.

### 2. WETTELIJK KADER

Elke mede-eigenaar heeft het recht om een laadinstallatie te installeren op zijn parkeerplaats of garage(box), mits naleving van:

- de toepasselijke veiligheidsnormen (AREI, brandveiligheid, ventilatie, kabelsectie, compartimentering);
- het respecteren van de gemeenschappelijke infrastructuur en de rechten van andere mede-eigenaars;
- en het behartigen van de collectieve belangen van de Vereniging van Mede- Eigenaars (VME).

De VME mag een installatie **niet zonder gegronde reden weigeren**, maar kan voorwaarden opleggen ter waarborging van o.a. de veiligheid, esthetiek of gelijkheid tussen eigenaars.

### 3. PROCEDURE VOOR AANVRAAG

**A.** Elke mede-eigenaar die een laadinstallatie wenst te plaatsen, dient hiertoe **minstens twee maanden vóór de geplande werken** een **schriftelijke en aangetekende aanvraag** in bij de syndicus.

Het aangetekend schrijven bevat minimaal:

- de technische fiche van de laadinstallatie (merk, type, vermogen, aansluiting);
- een plan van de plaatsing en het kabeltraject;
- een verklaring dat de installatie conform het AREI zal zijn;
- de gegevens van de erkende installateur (naam, erkenningsnummer).

**B.** De syndicus bevestigt de goede ontvangst en controleert of het dossier volledig is. Binnen de 7 kalenderdagen volgend op de ontvangst van de aangetekende zending deelt de syndicus de intentie tot plaatsing en bijhorende documenten mee aan alle mede-eigenaars cfr. de door hen gekozen communicatiewijze.

**C.** De notificatie door de syndicus geeft de mede-eigenaars de kans om te reageren op het initiatief van degene die een laadinstallatie wenst te plaatsen.

De mede-eigenaar kan als volgt reageren:

1. De mede-eigenaar reageert niet / staat de geplande werken toe.
2. De mede-eigenaar verzet zich tegen de uitvoering van de voorgestelde werken.

Elke mede-eigenaar die zich wenst te verzetten tegen de plaatsing brengt de syndicus hiervan per e-mail op de hoogte binnen de 15 dagen na de e-mail van de syndicus. Dit verzet dient objectief gemotiveerd te worden. Een verzet kan enkel aangetekend worden in één van de volgende gevallen:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers. het keuringsattest van een erkend organisme (voor ingebruikname verplicht);

De syndicus verzamelt de gemotiveerde verzetten van de mede-eigenaars en brengt de aanvrager per aangetekende zending hiervan tijdig op de hoogte, d.w.z. binnen de 2 maanden na ontvangst van de aangetekende zending met het voornemen tot plaatsen van een laadinstallatie.

Indien de syndicus een gemotiveerd verzet ontvangt van één / meerdere mede-eigenaars, onthoudt de aanvrager zich er voorlopig van om over te gaan tot plaatsing van de laadpaal. De syndicus roept binnen korte tijd een Bijzondere Algemene Vergadering bijeen op basis van artikel 3.87, §2 BW. Op deze BAV wordt met 2/3de meerderheid gestemd over het agendapunt conform artikel 3.88, §1, 1°, b) Burgerlijk Wetboek. Op de BAV kan ook beslist worden dat de VME zal overgaan tot het plaatsen van een collectieve installatie.

Los van bovenvermelde procedure, heeft iedere mede-eigenaar het recht om een eventuele collectieve plaatsing der laadpalen voor te stellen cfr. artikel 3.87, §4 BW.

#### **4. KEURING EN BEWIJSSTUKKEN**

Na uitvoering bezorgt de aanvrager aan de syndicus:

- het keuringsattest van een erkend organisme (voor ingebruikname verplicht);
- een bewijs van brandverzekering dat de installatie dekt;
- Factuur van de laadinstallatie (voor opname in het brandverzekeringsdossier)

De syndicus bewaart deze documenten in het technisch dossier van het gebouw.

#### **5. AANSLUITING EN KOSTEN**

- De installatie gebeurt volledig op kosten en risico van de aanvrager.
- Het elektriciteitsverbruik wordt individueel gemeten via aparte teller of slimme laadinstallatie.

- Indien de laadinstallatie tijdelijk of blijvend gebruikmaakt van gemeenschappelijke elektriciteit, wordt een vergoeding of automatische verrekening met de VME overeengekomen, te bepalen door de AV.
- Indien blijkt dat er voor de laadinstallatie een netverzwaring nodig is, zal de VME instaan voor deze kosten.

## 6. Gemeenschappelijke voorbereidingswerken

De VME kan beslissen om gemeenschappelijke voorbekabeling of laadstructuur te voorzien om toekomstige aansluitingen te vergemakkelijken.

De kosten hiervan worden verdeeld volgens de verdeelsleutel van de gemene delen, tenzij de AV anders beslist.

## 7. Veiligheid en aansprakelijkheid

- Enkel installateurs erkend door de FOD Economie mogen de werken uitvoeren.
- De installatie moet steeds voldoen aan het AREI en aan de eventuele brandweer- of verzekeringseisen.
- De aanvrager blijft verantwoordelijk voor het onderhoud, de verzekering en eventuele schade veroorzaakt door zijn installatie.

## 8. Wijziging of verwijdering

Bij verkoop of verhuis dient de eigenaar de laadinstallatie:

- over te dragen aan de nieuwe eigenaar, of
- op eigen kosten te verwijderen en de oorspronkelijke toestand te herstellen

## 9. Sanctie bij niet-naleving

Een plaatsing zonder aangetekende kennisgeving, zonder keuring, of met structurele wijzigingen zonder voorafgaande AV-goedkeuring wordt beschouwd als een onrechtmatige ingreep in de gemene delen.

In dat geval is de initiatiefnemer die onterecht overging tot plaatsing van een laadinstallatie gehouden deze installatie **op eigen kosten te verwijderen**. Bijkomend is de initiatiefnemer een **forfaitaire schadevergoeding van 1.500,00 EUR** verschuldigd aan de VME ter dekking van o.a. de syndicuskosten, advocaatkosten, ...

Alle bepalingen gelden onder voorbehoud van toekomstige wetswijzigingen en zonder enige nadelige erkenning van de syndicus.