



Agence Dermul nv - Thuis in vastgoed
Hoofdkantoor Oostende - T 059 55 10 50
info@dermul.be - www.dermul.be

Oostende, 13/05/2015

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

België

**Betreft : Residentie LA PLAGÉ - Albert I promenade 65 -
8400 OOSTENDE
Ondernemingsnummer 0850.565.977**

Kennisgeving definitief document gecoördineerde statuten - reglement van mede-eigendom

Geachte,

in bijlage vindt u de gecoördineerde tekst van de statuten, meer in het bijzonder het reglement van mede-eigendom dat aangepast werd in toepassing van artikel 19, §2 van de Wet van 2 juni 2010, goedgekeurd per Algemene Vergadering van 18 10 2014.

Deze tekst vervangt definitief de geschrapte artikels in de statuten.

Met vriendelijke groeten,

Sabine Dedeker
Dienst syndic
Agence Dermul nv

VME RESIDENTIE LA PLAGE
ADDENDUM AAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

VME Residentie La Plage
Albert I Promenade 65
8400 Oostende
KBO 0850.565.977

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM ADDENDUM

AANHEF

De algemene vergadering van VME Residentie La Plage van 18 oktober 2014 heeft, op basis van een alvorens 1 september 2014 geformuleerde tekst, de volgende beslissingen genomen in toepassing van artikel 19, § 2 van de Wet van 2 juni 2010 (Belgisch Staatsblad 28 juni 2010) dat de verplichting inhoudt de statuten van de mede-eigendom aan te passen en de mogelijkheid biedt deze aangepaste tekst volle uitwerking te geven zonder authentieke akte mits de nieuwe tekst geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte en enkel het reglement van mede-eigendom aanpast om het conform te maken aan de huidige wetgeving :

1. Er werd beslist geen wijzigingen aan te brengen aan de tekst van de artikels die het voorwerp uitmaken van de basisakte in de bestaande statuten van de mede-eigendom, te weten in de akte van 28 augustus 1954 van notaris Lacourt te Oostende. (NB.: Deze akte vervangt de eerdere akte van dezelfde notaris van 16 september 1953)
2. Sommige van de in diezelfde statuten voorziene regels die tot het domein van het reglement van mede-eigendom behoren worden vervangen door een nieuwe tekst die de inhoud van het bestaand reglement van mede-eigendom deels schrapt, deels wijzigt en deels aanvult om ze conform te maken met de mede-eigendomswet van 30 juni 1994 en de sindsdien eraan aangebrachte wetwijzigingen.
3. Op de navolgende pagina's wordt opgave gedaan van de geschrapte artikels en wordt de tekst afgedrukt van deze vervangende tekst.

ADDENDUM AAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I **ALGEMEEN**

Artikel 1.

In het reglement van mede-eigendom dat behoort tot de mede-eigendomsstatuten van 28 augustus 1954 worden volgende artikels geschrapt:

- = artikel 16 tot en met artikel 43 op pagina's 13 tot 23;
- = artikel 52 tot en met artikel 55 op pagina 28;
- = artikel 86 op pagina 39.

HOOFDSTUK II **DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS, HAAR ORGANEN EN WERKING**

Afdeling 1. De Vereniging van Mede-eigenaars (VME)

Artikel 2.

Zoals de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek het voorzien wordt de mede-eigendom beheerd door een Vereniging van Mede-eigenaars (VME) die alle bevoegdheid heeft omtrent het behoud en het beheer van de gemene delen.

Dit beheer wordt waargenomen door de Algemene Vergadering als beslissingsorgaan, door de Syndicus als uitvoerend en vertegenwoordigingsorgaan en door de Raad van Mede-eigendom als controlerend en adviserend orgaan.

De VME heeft volgende benaming: "vereniging van mede-eigenaars Residentie La Plage" met volgende zetel: Albert I Promenade 65 te 8400 Oostende, en heeft volgend ondernemingsnummer: 0850.565.977.

- De VME dient te beschikken over een afzonderlijke rekening op haar naam voor het werkkapitaal en over een afzonderlijke rekening op haar naam voor het reservekapitaal.

Afdeling 2. De Algemene vergadering

Artikel 3. AGENDA VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Te allen tijde kunnen één of meer kaveleigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom", de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Wanneer de syndicus een verzoek tot agenderen ontvangt tenminste drie weken alvorens de eerste dag van de periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, is hij verplicht deze verzochte punten tot de agenda van die vergadering te voegen. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende gewone of buitengewone algemene vergadering geplaatst.

Elke jaarlijkse gewone algemene vergadering moet minstens volgende agendapunten bevatten:

1/ de verkiezing van een kaveleigenaar tot voorzitter. Deze heeft tot taak de vergadering te leiden, de notulen van deze vergadering onmiddellijk na beëindiging ervan te ondertekenen. Bovendien zal hij een stemopnemer aanduiden onder de aanwezige of vertegenwoordigde kaveleigenaars met opdracht de notulering van de stemmen te controleren alsook hem te verzoeken na beëindiging van de vergadering de notulen te ondertekenen. Ook heeft hij de bevoegdheid tot aan de volgende gewone of buitengewone algemene vergadering, in voorkomend geval bij ontstentenis of afwezigheid van een opvolgende syndicus, het archief van de VME in ontvangst te nemen vanwege de vorige syndicus. Tenslotte is het de taak van de Voorzitter de kandidaatstellingen voor het syndicaat in ontvangst te nemen en te zorgen voor het gevolg eraan zoals elders in deze statuten is voorzien.

2/ de verkiezing van een secretaris van de vergadering, taak die aan de syndicus kan worden toevertrouwd.

3/ de verkiezing van een commissaris van de rekeningen, al dan niet een kaveleigenaar. Hij heeft de taak ten laatste drie weken alvorens de eerste dag van de jaarlijkse periode waarbinnen de jaarlijkse gewone algemene vergadering wordt gehouden, de syndicus een verslag over te maken dat moet worden gevoegd bij de uitnodiging tot de jaarlijkse algemene vergadering of in voorkomend geval vanaf dan gepubliceerd worden op de website van VME. Dit verslag bevat de be

vindigen van de commissaris van de rekeningen omtrent de getrouwheid en volledigheid van de documenten van financiële aard van het laatste boekjaar zoals deze worden opgesomd in artikel 577-8, §4, 17° BW. Om zijn taak te kunnen vervullen heeft de commissaris der rekeningen de bevoegdheid de syndicus ten allen tijde kosteloos inzage en/of afschrift te vragen van deze documenten. De algemene vergadering kan beslissen een vergoeding voor deze taak te voorzien.

4/ het vermelden van de vragen en opmerkingen vanwege bewoners die geen stemrecht hebben omtrent de gemene delen en het beheer erover. De algemene vergadering zal beslissen welk verder gevolg eraan moet worden gegeven.

5/ met het oog op het eventueel nemen van beslissingen omtrent die overeenkomsten, het voorleggen door de syndicus van een evaluatierapport omtrent overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen of diensten. Een copie van dit rapport zal gevoegd worden bij de uitnodiging tot de jaarlijkse gewone algemene vergadering of zal in voorkomend geval vanaf dan gepubliceerd worden op de website van VME.

6/ het beraadslagen en stemmen omtrent de door de syndicus opgemaakte begrotingsraming voor het volgend werkjaar en dit zowel inzake de lopende uitgaven als inzake de buitengewone te verwachten kosten. Een copie van dit document zal gevoegd worden bij de uitnodiging tot de jaarlijkse gewone algemene vergadering of zal in voorkomend geval vanaf dan gepubliceerd worden op de website van VME.

Artikel 4. DEELNAME AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Elke kaveleigenaar is lid van de algemene vergadering, kan deelnemen aan haar beraadslagingen en kan er zijn stemrecht uitoefenen tot beloop van het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

Hieromtrent kan als volgt verder worden gepreciseerd:

- De belanghebbenden geven aan de syndicus schriftelijk de identiteit te kennen van hun lasthebber;
- Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

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

Elke kaveleigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij kaveleigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 5. BIJEENROEPEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Jaarlijks wordt de gewone algemene vergadering door de syndicus bijeengeroepen in de periode van 16 tot 31 oktober.

De syndicus kan ook een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Ook zal de syndicus een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen in geval van verzoek daartoe door één of meer kaveleigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de kaveleigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan

één van de kaveleigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping tot een algemene vergadering moet volgende vermeldingen bevatten:

1. de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt,
2. de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd; de syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en in voorkomend geval van de raad van mede-eigendom,
3. volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij ten overstaan van deze geadresseerden die individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

De leden van de vergadering kunnen bovendien zonder samen te komen schriftelijke beslissingen nemen mits:

- dat alle leden deelnemen aan deze besluitvorming;
- dat de materie behoort tot de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- dat het evenwel niet gaat om beslissingen die bij authentieke akte moeten worden verleden;
- dat de beslissingen eenparig worden genomen.

Ook deze schriftelijke beslissingen worden door de syndicus genotuleerd, bij het notulenregister gevoegd en aan de stemgerechtigden bezorgd.

Artikel 6. VERLOOP EN NOTULERING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De gewone algemene vergadering wordt door de bij de aanvang van deze vergadering tot voorzitter verkozen kaveleigenaar voorgezeten. Buitengewone vergaderingen worden voorgezeten door de door de meest recente gewone vergadering verkozen voorzitter.

Inzake het voorzitterschap gelden bovendien volgende regels:

1°. Buitengewone vergaderingen worden voorgezeten door de door de meest recente gewone vergadering verkozen voorzitter.

2°. Indien na twee stemrondes niemand een gewone meerderheid der stemmen behaalt is van rechtswege deze aanwezige stemgerechtigde die de kavel vertegenwoordigt met de meeste quotiteiten voorzitter of in geval van meerdere even grote kavels, de oudste stemgerechtigde onder hen.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering het totaal van de aanwezige en vertegenwoordigde kaveleigenaars voldoet aan volgend aanwezigheidsquorum :

- ofwel dat meer dan de helft vertegenwoordigd is van het aantal kaveleigenaars die bovendien minstens de helft van de aandelen in de gemene delen bezitten,
- ofwel dat meer dan drie vierden van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigd is.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht het aantal aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de kaveleigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de genomen beslissingen op in het notulenregister. De notulen kunnen door elke belanghebbende kosteloos worden ingezien.

Binnen diezelfde termijn bezorgt de syndicus een afschrift ervan aan de stemgerechtigden. Indien een stemgerechtigde de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 7. STEMMEERDERHEDEN

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de kaveleigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij in volgende gevallen waar een gekwalificeerde meerderheid is vereist:

7.1. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- 7.1.1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- 7.1.2. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- 7.1.3. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve wanneer het gaat om bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer;
- 7.1.4. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;
- 7.1.5. in voorkomend geval over het verlenen aan de raad van mede-eigendom en naast haar wettelijke taak, van opdrachten of delegaties mits deze uitdrukkelijk worden omschreven, mits deze hoogstens één jaar gelden en mits deze geen betrekking hebben op bevoegdheden die door de wet werden toevertrouwd aan de algemene vergadering of aan de syndicus.

7.2. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- 7.2.1. over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, en in voorkomend geval daarin ook begrepen de oprichting en werkingsregels van deelverenigingen met of zonder rechtspersoonlijkheid;

- 7.2.2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- 7.2.3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- 7.2.4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- 7.2.5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

7.3. De algemene vergadering beslist bij eenparigheid van stemmen van alle kaveleigenaars, mits voldaan is aan het bijzonder aanwezigheidsquorum van honderd procent der aandelen in de gemene delen:

- 7.3.1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom tenzij in twee gevallen:
 - Wanneer werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
 - Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

7.3.2. over de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Bijzondere stemmeerderheden die voorzien zijn in de mede-eigendomsstatuten worden als geschrapt beschouwd, tenzij ze overeenstemmen met hetgeen in dit artikel is bepaald.

Artikel 8. BESLISSINGEN OVER WERKEN

Naast de besproken bijzondere meerderheidsvereiste inzake het beslissen van werken en de noodzaak tot het ook voorzien van een bijzondere motivering wanneer economische of technische redenen wettigen dat de VME het uitvoeren van werken aan private delen beslist, dient inzake het beslissen van werken nog rekening te worden gehouden met hetgeen volgt.

Behalve wanneer het gaat om bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer, kan maar geldig beraadslaagd en gestemd worden over het uitvoeren van werken waarvan het bedrag duizend vijfhonderd euro (inclusief BTW) overtreft, indien de syndicus voorafgaandelijk op basis van een vooraf opgemaakt bestek minstens twee kostenramingen voorlegt.

Dit bestek en deze kostenramingen zullen gevoegd worden bij de uitnodiging tot de algemene vergadering of zullen in voorkomend geval vanaf dan gepubliceerd worden op de website van de VME.

Een wijziging van het drempelbedrag vanaf hetwelk mededinging vereist is inzake beslissingen over werken, vergt een meerderheid van drie vierden der stemmen.

Afdeling 3. De syndicus

Artikel 9. BEGIN EN EINDE VAN ZIJN MANDAAT

Voor de taken en bevoegdheden van de syndicus geldt hetgeen daarover is bepaald in de wet op de mede-eigendom, in het contract met de syndicus en in voorkomend geval in beslissingen daaromtrent van de algemene vergadering. Hieronder is sprake van de aanstelling en de mandaatbeëindiging van de syndicus.

Wanneer de vereniging over geen syndicus (meer) beschikt, kan elke kaveleigenaar of andere belanghebbende de vrederechter verzoeken een syndicus aan te stellen.

De algemene vergadering heeft de bevoegdheid te beslissen over de beëindiging van het mandaat van de syndicus, de verlenging ervan of te voorzien in zijn opvolging.

De syndicus zal op de agenda van de laatste gewone algemene vergadering alvorens het verstrijken van de duur van zijn mandaat, een agendapunt voorzien tot verkiezing van een syndicus.

Om geldig te zijn als kandidaatstelling moet elke kandidatuur tot het syndicschap, in voorkomend geval ook deze van de fungerende syndicus, schriftelijk bezorgd zijn aan de Voorzitter ten laatste vijf weken voor de aanvang van de jaarlijkse gewone vergaderingsperiode.

Ten laatste drie weken voor de begindatum van de jaarlijkse gewone vergaderingsperiode zal de Voorzitter de syndicus de originele kandidaatstellingen hebben bezorgd, waarvan een copie als bijlage zal gevoegd worden bij de uitnodiging tot de vergadering of die in voorkomend geval vanaf de datum van uitnodiging zullen gepubliceerd worden op de website.

Elke offerte inzake kandidaatstelling tot het syndicschap zal volgende gegevens moeten bevatten:

- 1/ de gevraagde duurtijd van het mandaat (maximum drie jaar);
- 2/ de kost van de forfaitaire vergoeding, uitgedrukt per kavel op maandbasis en in voorkomend geval inclusief BTW, waarbij een onderscheid mag worden gemaakt tussen winkels, appartementen en burelen enerzijds en garages, autostandplaatsen en bergruimtes anderzijds.
- 3/ een duidelijke limitatieve opgave met prijsbepaling van elke prestatie waarvoor een aparte vergoeding in rekening wordt gebracht.

Wanneer meer dan twee offertes van kandidaatstelling voorhanden zijn en geen der kandidaten bij gewone meerderheid wordt verkozen na een eerste stemronde, wordt een tweede stemronde gehouden tussen de twee kandidaten met de meest behaalde stemmen in de eerste stemronde.

De voorzitter van de vergadering heeft de opdracht om namens de vereniging met de verkozen kandidaat een schriftelijke overeenkomst aan te gaan, uiterlijk de eerste werkdag na de verkiezing, en bevattende minstens volgende gegevens:

- 1/ de duurtijd van het mandaat;
- 2/ het bedrag van de forfaitaire vergoeding of van de twee types van forfaitaire vergoeding wanneer de offerte een onderscheid maakt in functie van het type van kavels;
- 3/ in voorkomend geval de omschrijving en de de kostprijs van de apart aan te rekenen prestaties;
- 4/ de verwijzing naar een bij de overeenkomst te voegen bijlage waaruit het bestaan blijkt van een aansprakelijkheidsverzekering in hoofde van de syndicus;
- 5/ de vermelding dat de syndicus zich zal schikken naar de wetgeving en in het bijzonder naar de wet op de mede-eigendom, naar de statuten, naar de eerder genomen beslissingen van algemene vergaderingen en naar de overeenkomst van syndicschap;
- 6/ de vermelding dat de overeenkomst, als overeenkomst van lastgeving, ten allen tijde door de algemene vergadering kan worden beëindigd.

Wanneer een buitengewone algemene vergadering moet worden samengeroepen met (onder meer) als agendapunt de vraag naar het al dan niet vervangen van de syndicus, moet deze vergadering worden aangekondigd via een bericht van de syndicus aan de stemgerechtigden negen weken vooraf zodat binnen de drie weken nadien kandidaatstellingen kunnen ingediend worden. De inhoud van het bericht en het verder gebeuren inzake de kandidaatstellingen zullen ook in die hypothese conform moeten zijn aan wat dient te gebeuren bij de verkiezing van een syndicus omwille van het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

Dezelfde routine zal moeten gevolgd worden wanneer een buitengewone algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door een daartoe initiatief nemende kaveleigenaar, inzover de agenda (onder meer) de vraag naar vervanging van de syndicus voorziet. Deze kaveleigenaar zal instaan voor het aanvankelijk bericht en voor de uitnodiging.

Binnen de maand na de beëindiging van zijn mandaat zal de uittredende syndicus alle documenten van de vereniging en alle stukken tot afgifte waarvan hij verplicht is, bezorgen aan de intredende syndicus. Indien de vereniging beschikt over een eigen website zal de overdracht ook deze van de sleutels, codes en methodes impliceren om de website te beheren, te onderhouden en aan te passen. Indien de vereniging publiceerde op de website van de uittredende syndicus, zal de laatstgenoemde deze inhoud overdragen aan de intredende syndicus en deze inhoud terzelfdertijd verwijderen van zijn website.

Bij ontstentenis van een nieuwe syndicus zal de uittredende syndicus binnen de maand na de beëindiging van zijn mandaat alle gegevens waarvan hierboven sprake, overmaken aan de voorzitter van de vereniging.

Artikel 10. Kosten voor opvraging van documenten

Behalve wanneer het om private documenten zou gaan kan een kaveleigenaar bij de syndicus een kopie opvragen van elk document dat de VME bezit.

Wanneer de levering ervan elektronisch gebeurt zoals via een mailverzending of door publicatie op een website, worden hiervoor geen kosten aangerekend.

Wanneer de documenten op papier worden geleverd, is de opvrager aan de syndicus de kosten van kopiername en verzending verschuldigd zoals deze in voorkomend geval kunnen blijken uit het syndicschapcontract, zoniet volgens de daartoe gebruikelijke tarieven.

Er geldt evenwel een bijzonder tarief inzake de vergoeding van de syndicus voor het verstrekken van de wettelijke inlichtingen zoals voorzien in artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek in geval van interesse of intentie tot overdracht van een kavel.

Afdeling 4. De Raad van Mede-eigendom

Artikel 11.

De VME heeft een Raad van Mede-eigendom (RME) als verplicht orgaan, gelet op het aantal kavels in deze mede-eigendom.

De Raad van Mede-eigendom zal worden samengesteld uit minstens 3 leden en maximaal 5 leden. De leden van de Raad duiden onder hen een voorzitter en twee bijzitters aan.

Dit orgaan van de VME kan enkel bestaan uit kaveleigenaars en heeft volgende taken en bevoegdheden:

1/ toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, zonder hierbij afbreuk te doen aan de bevoegdheden van de commissaris;

2/ in voorkomend geval de syndicus op de agenda van algemene vergadering te voorziene punten melden, zonder hierbij afbreuk te doen aan het initiatiefrecht daartoe van elke kaveleigenaar en van de syndicus;

3/ aan de syndicus inzage of copie vragen van documenten die betrekking hebben op het beheer van de mede-eigendom;

4/ een bijzondere opdracht of een delegatie van de algemene vergadering bekomen mits:

- dit wordt beslist door de algemene vergadering met een drievierden meerderheid der stemmen;
- het voorwerp van de opdracht uitdrukkelijk worden omschreven;
- deze opdracht hoogstens één jaar geldt;
- deze geen betrekking heeft op bevoegdheden die door de wet werden toevertrouwd aan de algemene vergadering of aan de syndicus;

5/ de syndicus een halfjaarlijks verslag te bezorgen over de werking van de RME .

Verkozen zijn deze kandidaten die een meerderheid van stemmen hebben behaald. Indien dit meer dan vijf personen zijn, zijn enkel de vijf kandidaten met de meeste stemmen verkozen.

De kandidaatstelling moet schriftelijk ontvangen zijn door de syndicus ten laatste drie weken voor de eerste dag van de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering wordt gehouden. De namen der kandidaten worden vermeld op de uitnodiging tot de vergadering.

Het mandaat van elk van de leden van de RME is voor drie jaar en is ten allen tijde door de algemene vergadering te beëindigen bij een beslissing met gewone meerderheid. Het mandaat is hernieuwbaar mits het aftredend raadslid zich opnieuw kandidaat stelt en verkozen wordt.

Wanneer het mandaat van een lid van de RME vroegtijdig een einde neemt, wordt door de eerstvolgende algemene vergadering waarop dit punt tijdig kan worden geagendeerd, mits een meerderheid der stemmen, een vervanger verkozen voor de resterende duur van het beëindigd mandaat.

In zo'n geval zal de syndicus ten spoedigste na het beëindigen van het aanvankelijk mandaat de stemgerechtigden hiervan in kennis stellen en hen mededelen tegen wanneer de kandidaatstelling voor beperkte duur kan ingediend worden.

De leden van de RME verkiezen met een gewone meerderheid van stemmen een voorzitter wiens taak het is de bijeenkomsten van de RME te organiseren en de syndicus het halfjaarlijks verslag van de werking van de RME te bezorgen.

Na zes maanden werking zal de voorzitter van de RME het eerste halfjaarlijks werkingsverslag overmaken aan de syndicus die het binnen de veertien dagen zal toesturen aan de kaveleigenaars of in voorkomend geval binnen diezelfde termijn zal publiceren op de website van de VME. Het tweede halfjaarlijks verslag zal door de voorzitter van de RME aan de syndicus worden bezorgd ten laatste één maand voor de periode van 15 dagen binnen dewelke de jaarlijkse gewone algemene vergadering wordt gehouden. Dit verslag zal door de syndicus gevoegd worden bij de aan de kaveleigenaars ter beschikking gestelde documenten ter gelegenheid van uitnodiging tot de jaarlijkse gewone algemene vergadering. De eropvolgende jaren zal op dezelfde manier worden gehandeld.

HOOFDSTUK III

BIJZONDERE RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 12: VERHAAL TEGEN BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Zonder afbreuk te doen aan andere vorderingsrechten waarover hij in voorkomend geval beschikt, kan een kaveleigenaar de rechtbank verzoeken een onregelmatige, bedrieglijke of on

rechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Dergelijke vordering moet worden gesteld binnen de vier maanden sinds de datum van de algemene vergadering.

Elke bewoner uit hoofde van een persoonlijk of zakelijk recht maar zonder stemrecht in de algemene vergadering, kan de rechtbank verzoeken bepalingen van het reglement van orde of beslissingen van de algemene vergadering, aangenomen na het verlenen van het woonrecht, te vernietigen of te wijzigingen indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkenen. Dergelijke vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Tevens kan worden gevorderd dat de betwiste bepaling of beslissing zou worden geschorst alvorens erover definitief wordt geoordeeld.

Artikel 13. MELDINGSPLICHTEN

Ook in de gevallen dat vorderingsrechten aan de VME toekomen kan iedere kaveleigenaar zelf alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

Elke stemgerechtigde brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van de kavel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elke stemgerechtigde is verplicht wanneer hij persoonlijke rechten aan derden op zijn kavel zou hebben toegestaan, dit onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 14. KENNISGEVINGEN BIJ OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

De mede-eigendomswet voorziet in artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek in volgende kennisgevingsverplichtingen bij verzoek tot informatie ter gelegenheid van interesse tot kavelaankoop enerzijds en naar aanleiding van effectieve intentie tot aankoop van een kavel anderzijds:

§ 1.

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

VME RESIDENTIE LA PLAGE
ADDENDUM AAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2.

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partij en in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4.

De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

- 1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
- 2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder « werkkapitaal » wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder « reservekapitaal » wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Artikel 15. VERZOENIGSPROCEDURE EN ARBITRAGE

Waar in de mede-eigendomsstatuten zou voorzien zijn, in geval van een geschil, in een verplichting tot het voeren van een verzoeningsprocedure en/of een arbitrage, worden deze verplichtingen afgeschaft.

Artikel 16. TEGENSTELBAARHEID

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

Elk beding van het reglement van orde en elke beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Ze zijn tegenstelbaar aan elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht op de mede-eigendom, mits voldaan is aan hetgeen voorzien is in artikel 577-10, §4 Burgerlijk Wetboek en met name :

“

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

“