

Podcast -> Dr Perreel Esther
Where should we begin

REGLEMENT INWENDIGE ORDE

Residentie "CARIM" VME - o.n.: 0831.927.428

Inhoud

I.1. Algemene bepalingen	4
I.2. Wettelijke bepalingen :	4
II. Relevante uittreksels uit de basisakte dd. 20/11/1986 gecoördineerd en goedgekeurd :	4
III. Regels inzake de Algemene Vergadering.....	16
3. Regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van.....	16
bijeenroeping en de werkwijze van de algemene vergadering	16
3.1. Begrip.....	16
3.1.1. Algemene vergadering:	16
3.2. Bevoegdheid	16
3.2.1. Algemeen:.....	16
3.2.2. Agenda:.....	16
3.2.3. Delegatie:.....	17
3.3. Locatie:	17
3.4. Oproeping.....	17
3.5. Kennisgeving.....	17
3.5.1. Beginsel:	17
3.5.2. Formeel:	17
3.6. Deelnamerecht	18
3.6.1. Beginsel:	18
3.6.2. Verdeeld eigendomsrecht:.....	18
3.7. Stemrecht	18
3.7.1. Beginsel:	18
3.7.2. Lastgeving:.....	18
3.7.3. Bijstand:.....	18
3.7.4. De lasthebbers of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus:	18
3.7.5. Algemene stemrechtbeperking:	18
3.8. Aanwezigheidslijst	19
3.9. Verdaging.....	19
3.10. Bureau	19
3.10.1. Beginsel:	19
3.10.2. Benoeming:	19
3.10.3. Taak:	19

3.11. Aanwezigheidsquorum	19
3.12. Meerderheden.....	20
3.13. Notulen	21
3.13.1. Opmaak:	21
3.13.2. Bewaring:.....	21
3.13.3. Kennisgeving:.....	22
A. Mede-eigenaars:	22
B. Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten:	22
C. Eigendomsoverdracht:	22
3.13.4. Tegenwerpelijkheid:	22
3.13.5. Raadpleging, kopie, uittreksel:	22
3.14. Reglement van inwendige orde.....	23
3.14.1. Opmaak:	23
3.14.2. Bewaring:.....	23
3.14.3. Kennisgeving:.....	23
A. Mede-eigenaars:	23
B. Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten:.....	23
B.1. Reglement van inwendige orde daterend van voor de begunstiging:	23
B.2. Reglement van inwendige orde daterend van na de begunstiging:.....	23
B.3. Aansprakelijkheid:.....	24
C. Eigendomsoverdracht:	24
3.14.4. Tegenwerpelijkheid:	24
3.14.5. Raadpleging, kopie, uittreksel:	24
IV. De regels betreffende de bevoegdheid de benoemingswijze en de mandaatduur van de syndicus.....	24
4.1. Begrip.....	24
4.2. Opdrachten van de syndicus	24
4.3. Bevoegdheid	26
4.3.1. Algemeen:.....	26
4.3.2. Delegatie:.....	26
4.3.3. Strijdig belang:.....	26
4.4. Aansprakelijkheid	26
4.5. Benoeming en mandaatduur.....	27
4.5.1. Voor de eerste algemene vergadering:.....	27
4.5.2. Vanaf de eerste algemene vergadering:.....	27
A. Benoeming:	27
B. Mandaatduur :.....	27
4.6. Ontslag.....	27
4.7. Voorlopig syndicus.....	27
4.8. Raad van mede-eigendom.....	27

4.9. Bekendmaking	28
4.10. Vergoeding	28
V. Gegevens en werking van Uw-Syndic.be	28
5.1. Gegevens van de syndicus	28
5.2. Het geven van opdrachten aan de syndicus	29
5.3. Algemeen Reglement	29
5.3.1. Toegang residentie	29
5.3.2. Rookverbod in alle gemeenschappelijke delen	29
5.3.3. Huisvuil	29
5.3.4. Geluidshinder	30
5.3.5. Uitzicht van het gebouw	30
5.3.6. Reinheid van het gebouw	30
5.3.7. Garages en parkings	30
5.3.8. Huisdieren	31
5.3.9. Verhuizing	31
5.4. Reglement voor huurders	31
5.5. Diversen	31
VI. Jaarlijkse periode van bijeenroeping Algemene Vergadering	32
VII. Schadebeding	32
7.1. Verloop van invorderingen van opvragingen en bijkomende kosten wegens niet-betaling	32
7.2. Schadebeding voor administratiekosten van de syndicus	32
7.3. Schadebeding ten voordele van de VME	32
7.4. Bevoegdheidsbeding:	32
VIII. Besluiten van de algemene vergadering	33
8.1. Beslissing algemene vergadering dd. 25/06/2018	33
IX. Meldingsplicht	33

I. Preambule

I.1. Algemene bepalingen

De bepalingen van het reglement van inwendige orde vormen één geheel met de statuten van het gebouw.

Ingevolge de wetswijziging dd. 18/06/2018 werd het reglement van inwendige orde aangevuld en herwerkt.

De herwerkte versie van het reglement van inwendige orde werd aangenomen en goedgekeurd op de Algemene vergadering van 18/04/2019.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van bovenvermeld gebouw.

Door de ondertekening voor ontvangst van onderhavig reglement gaat de betrokkene de contractuele verplichting aan ook deze aanvullingen op het reglement stipt na te leven. Bij niet ondertekening zal de syndicus het aangetekend zenden naar de eigenaar, huurder, bewoner of gebruiker.

De inhoud van dit reglement wijzigen of aanvullen behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering.

I.2. Wettelijke bepalingen :

Art. 577-4 §2, 1° - 3° B.W. bepaalt als volgt :

‘ § 2. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

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

II. Relevante uittreksels uit de basisakte dd. 20/11/1986 gecoördineerd en goedgekeurd :

**AANPASSING REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE
CARIM**

Met het oog op de aanpassing van het reglement van mede-eigendom van "RESIDENTIE CARIM", met zetel te 9100 Sint-Niklaas, hoek Plezantstraat en Joseph Lonckestraat en ondernemingsnummer 0831.927.428, aan de wet van 2 juni 2010, worden volgende artikelen vervangen: 14, 15, 17, 18, 19, 21, 23, 63, 64, 65.

ARTIKEL 14

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de #eerste 15 dagen van de maand #.

ARTIKEL 15

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

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

kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL 17.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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. 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. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of

kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL 17.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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. 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. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of

kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

e) 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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering be-

treffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter 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.

ARTIKEL 21

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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 de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 23

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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

ARTIKEL 63

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

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich

geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars

worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging

van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen,

alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

ARTIKEL 64

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

ARTIKEL 65

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.



G. van Buijtenen



III. Regels inzake de Algemene Vergadering

3. Regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van bijeenroeping en de werkwijze van de algemene vergadering

3.1. Begrip

3.1.1. Algemene vergadering:

Het beraadslagende orgaan van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen en wordt de algemene vergadering genoemd.

3.1.2. Gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand maart.

3.1.3. Bijzondere algemene vergadering en buitengewone algemene vergadering:

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld lid vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

3.2. Bevoegdheid

3.2.1. Algemeen:

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen betreft waarin haar leden mede-eigenaars gerechtigd zijn en over elke aangelegenheid die de belangen van haar leden mede-eigenaars betreft.

De gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering dient alleszins, aan de hand van de door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, te beraadslagen en te beslissen over:

- de inkomsten en de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vermogensbeheer door de syndicus gevoerd;
- de kwijting aan de syndicus te geven;
- de benoeming en het ontslag van de syndicus;
- de provisies en voorschotten door de mede-eigenaars te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars;
- de werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

3.2.2. Agenda:

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met eenparigheid van stemmen beslissen.

De agenda wordt opgemaakt door de syndicus, elke mede-eigenaar kan hem schriftelijk vragen punten op te nemen in de agenda.

3.2.3. Delegatie:

De algemene vergadering kan haar bevoegdheden slechts delegeren aan de syndicus of een raad van mede-eigendom, binnen de perken van de wet en de specifiek opgemaakte statuten.

3.3. Locatie:

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de oproeping aangewezen locatie.

3.4. Oproeping

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 3.1.2. bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het

ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

3.5. Kennisgeving

3.5.1. Beginsel:

A. Wanneer hij de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen oproept tot het houden van een algemene vergadering, dient de syndicus tevens de hem door de mede-eigenaars als begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op hun privatieve kavel bekendgemaakte personen, kennis te geven van de datum en het agenda van die algemene vergadering.

B. Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de syndicus van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde zoals voorgeschreven onder punt "III.1.1.3.B.3.", zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen tot het houden van de algemene vergadering.

3.5.2. Formeel:

A. De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste een maand voor de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden, bij brief die aangetekend wordt verstuurd of die overhandigd wordt tegen een door de begunstigde ondertekend en gedateerd ontvangstbewijs. Deze termijn wordt teruggebracht tot vijf dagen wanneer er een dringende beslissing moet genomen worden in het belang van het gebouw of de mede-eigenaars.

B. De kennisgeving is geldig wanneer de kennisgevingbrief aangetekend verstuurd werd naar de persoon genoemd en het adres medegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus.

C. De kennisgeving dient de datum en het agenda van de algemene vergadering te bevatten en dient de begunstigde er op te wijzen dat vragen en opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, die hij de syndicus minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering schriftelijk doet toekomen, door de syndicus zullen voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

3.6. Deelnamerecht

3.6.1. Beginsel:

In beginsel hebben alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen.

3.6.2. Verdeeld eigendomsrecht:

Wanneer het eigendomsrecht van een privatieve kavel en dus ook dat van de daaraan verbonden gerechtigdheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, verdeeld is, doordat dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid of van een bezwarend zakelijk recht, dan worden de daaraan verbonden rechten om deel te nemen aan de beraadslagingen, geschorst tot de belanghebbenden een persoon aanwijzen die hun gezamenlijke rechten zal uitoefenen.

3.7. Stemrecht

3.7.1. Beginsel:

Iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat, overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

3.7.2. Lastgeving:

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van

een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

3.7.3. Bijstand:

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering slechts laten bijstaan door een raadsman, mits hij de syndicus, ten laatste daags voor de algemene vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

3.7.4. De lasthebbers of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus:

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.

3.7.5. Algemene stemrechtbeperking:

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.

3.8. Aanwezigheidslijst

Bij de aanvang van de algemene vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars en/of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met wat voormeld werd onder punt "3.7.5."

3.9. Verdaging

Tenzij de vergadering werd bijeengeroepen op verzoek van een of meer mede-eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen voor meer dan een/vijfde, zoals voormeld onder punt "3.4.1.D.", heeft de syndicus het recht een algemene vergadering een enkele maal drie weken te verdagen. Zulk een verdaging doet alle reeds genomen besluiten vervallen.

3.10. Bureau

3.10.1. Beginsel:

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter en twee bijzitters, namelijk een secretaris en een stemopnemer.

3.10.2. Benoeming:

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om onder haar leden een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren;
- wordt van rechtswege secretaris: de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars;
- wordt van rechtswege stemopnemer: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in jaren.

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars, of de syndicus. De algemene vergadering wordt bijgevolg door een mede-eigenaar voorgezeten.

De leden van het bureau worden benoemd voor de termijn van een jaar en zijn herkiesbaar.

3.10.3. Taak:

De voorzitter zit de algemene vergadering voor.

3.11. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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 de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

3.12. Meerderheden

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars 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 algemene vergadering beslist met een **meerderheid van twee / derde der stemmen**:

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

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° ;

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

e) 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.

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

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

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

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

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

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

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

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

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

3.13. Notulen

3.13.1. Opmaak:

De syndicus maakt de notulen op van de algemene vergadering door per agendapunt het genomen besluit en de behaalde meerderheid te noteren in het daartoe bestemd register, genaamd het register der notulen.

Indien een mede-eigenaar of lasthebbers dit wenst, dient de syndicus diens van de behaalde meerderheid afwijkende stem te noteren.

Bij het afsluiten der algemene vergadering worden de notulen ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemer.

Mede-eigenaars of lasthebbers die dit wensen mogen de notulen mede ondertekenen.

3.13.2. Bewaring:

Het register der notulen wordt door de syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

3.13.3. Kennisgeving:

A. Mede-eigenaars:

Binnen de maand nadat een algemene vergadering gehouden werd, dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, ongeacht hun af- of aanwezigheid op de algemene vergadering, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

B. Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten:

B.1. Notulen daterend van voor de begunstiging: Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel

persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het register der notulen, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

B.2. Notulen daterend van na de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de vijftien dagen nadat een algemene vergadering gehouden werd, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

B.3. Aansprakelijkheid:

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de algemene vergadering, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen.

C. Eigendomsoverdracht:

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de algemene vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de algemene vergadering na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

3.13.4. Tegenwerpelijheid:

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelij aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

-aan diegenen die aanwezig en stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;

-aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelij zijn ook worden tegengeworpen.

3.13.5. Raadpleging, kopie, uittreksel:

A. De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal een maal per maand:

- kosteloos het register der notulen te raadplegen;

-op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen kopie te maken.

B. De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen, tegen een door de algemene vergadering vast te stellen vergoeding.

3.14. Reglement van inwendige orde

3.14.1. Opmaak:

De statuten van het gebouw kunnen door de bouwheer of door de algemene vergadering worden aangevuld met een reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen.

Het reglement van orde maakt deel uit van onderhavige statuten.

De algemene vergadering kan slechts beslissen tot het opmaken of wijzigen van een reglement van inwendige orde mits een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer de algemene vergadering beslist tot het opmaken of wijzigen van een reglement van inwendige orde dient de syndicus zonder verwijl en volgens de genomen beslissingen het reglement van inwendige orde op te maken of aan te passen.

3.14.2. Bewaring:

Het reglement van inwendige orde wordt door de syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

3.14.3. Kennisgeving:

A. Mede-eigenaars:

Binnen de maand nadat de algemene vergadering besloten heeft tot de opmaak of de wijziging van een reglement van inwendige orde, dient de syndicus alle mede- eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, ongeacht hun af- of aanwezigheid op de algemene vergadering, kopie te bezorgen van het opgemaakte of aangepaste reglement van inwendige orde.

B. Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten:

B.1. Reglement van inwendige orde daterend van voor de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het reglement van inwendige orde, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan dit, reglement van inwendige orde. Dit alles zoals voormeld onder punt "III.1.1.3.B.1".

B.2. Reglement van inwendige orde daterend van na de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de vijftien dagen nadat de algemene vergadering besloten heeft tot opmaak of tot wijziging van een reglement van inwendige orde, kopie te bezorgen van het opgemaakte of aangepaste reglement van inwendige orde. Dit alles zoals voormeld onder punt "III.1.1.3.B.3".

B.3. Aansprakelijkheid:

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft het reglement van inwendige orde na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen. Dit alles zoals vermeld onder punt "III.1.1.3.B.4".

C. Eigendomsoverdracht:

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van dit reglement van inwendige orde op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft het reglement van inwendige orde na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

3.14.4. Tegenwerpelijheid:

Het reglement van inwendige orde is tegenwerpelij aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht, als volgt:

-aan diegenen die aanwezig en stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die besloot tot het opmaken of het wijzigen van het reglement van inwendige orde, van rechtswege en zonder kennisgeving;

-aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die besloot tot het opmaken of het wijzigen van het reglement van inwendige orde, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

Het reglement van inwendige orde kan door al diegenen aan wie dit tegenwerpelij is ook worden tegengeworpen.

3.14.5. Raadpleging, kopie, uittreksel:

A. De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal een maal per maand:

-kosteloos het reglement van inwendige orde te raadplegen;

-op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het reglement van inwendige orde kopie te maken.

B. De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelij verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het reglement van inwendige orde, tegen een door de algemene vergadering vast te stellen vergoeding.

IV. De regels betreffende de bevoegdheid de benoemingswijze en de mandaatduur van de syndicus

4.1. Begrip

Het uitvoerende orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus.

4.2. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelij of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
- Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;
- o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- r. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die

overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

s. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het

Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

t. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

u. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

4.3. Bevoegdheid

4.3.1. Algemeen:

Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, worden door de specifieke statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals beschreven onder

punt "III.4.2."

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars, en verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars.

4.3.2. Delegatie:

De syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor welomschreven doeleinden.

4.3.3. Strijdig belang:

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van

zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

4.4. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

4.5. Benoeming en mandaatduur

4.5.1. Voor de eerste algemene vergadering:

A. Benoeming:

Krachtens dit algemeen reglement van mede-eigendom wordt de bouwheer of diens aangestelde tot syndicus benoemd voor de periode tussen de datum waarop de vereniging van mede-eigenaars

rechtspersoonlijkheid verkrijgt en de datum waarop de eerste algemene vergadering gehouden wordt.

B. Mandaatduur :

Het mandaat van deze eerste syndicus zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering.

4.5.2. Vanaf de eerste algemene vergadering:

A. Benoeming:

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of, hij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld hij beslissing van de rechter.

B. Mandaatduur :

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan.

Het mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een syndicus kan wel herbenoemd worden.

4.6. Ontslag

De algemene vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan.

4.7. Voorlopig syndicus

De algemene vergadering kan naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus benoemen voor een welbepaalde duur en voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van een mede-eigenaar die de syndicus daartoe in het geding geroepen heeft, naast de syndicus een voorlopig syndicus aanstellen.

4.8. Raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze

laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één

jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

4.9. Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte betreffende de benoeming of de aanstelling van de syndicus wordt binnen acht dagen na deze benoeming of deze aanstelling, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de benoeming of de aanstelling, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en haar maatschappelijke zetel.

Het uittreksel moet worden aangevuld met:

-alle andere aanwijzingen die het ieder belanghebbende mogelijk moeten maken onverwijld met de syndicus in contact te treden;

-de duur van het mandaat van de syndicus en zijn bevoegdheden;

-de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het register der notulen en reglement van inwendige orde, kunnen worden geraadpleegd.

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

4.10. Vergoeding

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke

opdrachten gelden.

Verder mogen door de syndicus in rekening gebracht worden, de telefoon-, papier- en verzendingskosten.

V. Gegevens en werking van Uw-Syndic.be

5.1. Gegevens van de syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan:

SYNDICUS:

Uw-Syndic.be BVBA

Rode Kruisstraat 55

9100 Sint-Niklaas

TEL: 03 569 15 00 – FAX: 03 772 07 12

E-MAIL: info@uw-syndic.be

5.2. Het geven van opdrachten aan de syndicus

- a) Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen aan de gemene delen, dient men steeds de syndicus of de entiteitsverantwoordelijke of de verantwoordelijke van de garage/fietsenberging op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.
- b) Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus en de entiteitsverantwoordelijke daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.
- c) De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.
- d) De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.
- e) Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus / raad van Mede-eigendom van het gebouw. U hoeft niet te aarzelen om contact op te nemen. Wel kan u gevraagd worden uw verzoek of klacht schriftelijk te bevestigen. Anonieme klachten zullen volledig worden genegeerd en als onbestaande beschouwd.

5.3. Algemeen Reglement

5.3.1. Toegang residentie

De bewoners worden verzocht de toegangsdeuren steeds zorgvuldig te sluiten. Gebruik hiervoor steeds de voorziene handvatten en deurklinken. Afdrukken van vingers op deuren en muren kunnen niet doorlopend verwijderd worden. Om de gangen in de gemeenschappelijke delen netjes te houden vragen we steeds dat ieder zijn schoenen degelijk afveegt bij het betreden van het gebouw.

Alle gemene delen (trappen, protaal, overlopen) dienen vrijgehouden te worden ten allen tijde.

De inkomhal, alsook de gemeenschappelijke delen zijn geen speel- en ontmoetingsplaats voor kinderen en het betreden met rolschaatsen e.d. is verboden. De bewoners zullen alleen bekenden tot het gebouw toelaten (geen leurders, bedelaars enz.).

5.3.2. Rookverbod in alle gemeenschappelijke delen

Er geldt een algemeen rookverbod in alle gemeenschappelijke delen van het gebouw.

5.3.3. Huisvuil

Sorteer uw huisvuil in de daartoe bestemde zakken / containers en plaats deze op de stoep de dag van de selectieve huisvuilomhaling (Zie gemeentereglement).

De balkons, terrassen en bordessen dienen ten allen tijde vrijgehouden te worden van afval.

Inzake groot huisvuil dient het gemeentereglement gevolgd te worden.

Afval (zelfs vloeibaar) mag nooit via de afloop van keuken, badkamer of toilet worden verwijderd. Bijtende producten zijn uit den boze met uitzondering van biologisch afbreekbare ontstoppingsmiddelen welke geen schade toebrengen aan de aflopen.

Mede-eigenaars-verhuurders bezorgen hun huurders een zender of sleutel van de garagepoort zodat ze toegang hebben tot het garageterrein en hun containers daar kunnen plaatsen m.b.t. restafval.

- de rolcontainer voor restafval wordt door Smetco verwijderd, enkel de container voor PMD blijft staan (het contract aangepast)

- Bewoners zetten de individuele afvalcontainers waar nu de rolcontainers van Smetco staan.

- Op de dag van huisvuilophaling zet elke bewoner zijn eigen afvalcontainer aan de straatkant en haalt deze na ophaling opnieuw binnen en plaatst deze opnieuw op de daarvoor voorziene plaats.

5.3.4. Geluidshinder

Geluidshinder is steeds een belangrijk aandachtspunt. Hinderlijke geluiden moeten zowel overdag als 's nachts vermeden worden. Iedereen moet ervoor zorg voor dragen dat de rust van de bewoners niet verstoord wordt door:

Het dichtslaan van deuren;

Luidruchtige afstelling van radio, tv e.d.;

Het gebruik van was- en vaatwasmachines 's avonds laat en 's nachts;

Het hinderlijk geluid van schoenen, het rondstappen of rondlopen met hoge hakken op bevoering, ...;

Het uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubelen en voorwerpen 's avonds en 's nachts;

Het luid spreken of roepen in de traphal;

Gebruik van machines na 20:00u en dit tot 07:00u.

Eerbiedig de nachtrust van 23:00u tot 08:00u en de zondagsrust, geen kloppen of boren a.u.b.

5.3.5. Uitzicht van het gebouw

Om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te verzekeren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

verbod om voorwerpen achter te laten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bv. reclamebladen, reclamefolders e.d. op de brievenbussen, in de lift;

het is ten stelligste verboden kabels e.d. aan te brengen aan de gevels;

elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ruiten regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden;

Het uitzicht van het gebouw moet esthetisch uniform blijven.

5.3.6. Reinheid van het gebouw

Het is verboden:

in de gemeenschappelijke delen van het gebouw karweien van welke aard ook uit te voeren (tenzij deze bijdragen tot de algemene verbetering van het gebouw zelf en na goedkeuring door de syndicus / raad van Mede-eigendom);

door de ramen, of (van) op de balkons of terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten achter te laten, sigarettenpeuken of om het even wat naar beneden te gooien;

in alle gemeenschappelijke delen linnen uit te kloppen, etensresten achter te laten, sigarettenpeuken achter te laten.

Het onderhoud van het gebouw dient strikt nagevolgd te worden conform de afspraken van de Algemene Vergadering.

Bij transport van goederen van welke aard ook, dienen alle nodige voorzorgen genomen te worden om de stoep, de inkomhal en de trapzaal netjes te houden; indien nodig ruim dan op en maak alles weer proper.

Bij het reinigen van het terras dient de onderbuur minimaal één dag voorafgaand verwittigd te worden.

5.3.7. Garages en parkings

De ruimte voor de garageboxen/staanplaatsen dient vrijgehouden te worden als manoeuvreerruimte en niet als parkeerplaats. Zij zijn tevens geen speel- of ontmoetingsplaats voor kinderen.

Gelieve steeds uw snelheid aan te passen.

Het is verboden ontvlambare stoffen, huisbrandolie, gasflessen e.d. in de garages/parkings te stockeren.

De voor fietsen voorziene ruimte dient optimaal te worden benut. Fietsen mogen niet op de manoeuvreerruimte worden geplaatst en kinderwagens en aanhorigheden horen niet thuis in de fietsenstalling.

5.3.8. Huisdieren

Er is een totaal verbod op het houden, het verblijf en/of het bezoek van exotische, agressieve of gevaarlijke dieren in het gebouw.

Het plaatsen van hokken voor dieren is verboden aan de buitenzijde van het appartement.

De eigenaars moeten er voor zorgen dat hun gedoopt huisdier de gangen en gevels niet bevuilt.

In de gemeenschappelijke delen van de residentie dienen de dieren steeds aan de leiband gehouden te worden.

5.3.9. Verhuizing

Verhuizen kan en mag enkel op werkdagen van 08:00u tot 20:00u en zaterdag van 08:00u tot 18:00u en na het verwittigen van de syndicus/ raad van Mede-eigendom voor en na het verhuizen.

De verhuis mag slechts geschieden aan de buitenzijde van het gebouw en met ladderlift. Beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen zullen op de veroorzaker / aanbrenger van de schade verhaald worden.

5.4. Reglement voor huurders

Elke eigenaar die zijn/haar appartement verhuurt, moet een exemplaar van dit reglement aan zijn/haar huurder overhandigen. De verhuurder zal de huurder twee exemplaren van dit reglement laten tekenen voor gelezen en akkoord. Eén ondertekend document wordt aan de Syndicus bezorgd en het andere bewaart de verhuurder zelf zodat de verhuurder steeds op eerste verzoek van de Raad van Mede-eigendom kan aantonen dat de huurder het reglement ontvangen heeft en getekend heeft voor gelezen en akkoord.

De syndicus zal minstens 48 uur op voorhand gecontacteerd worden bij betrekken of verlaten van een pand door een huurder.

5.5. Diversen

Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.

Het reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door de beslissing van de algemene vergadering.

Het is strikt verboden binnenin het gebouw verwarmingstoestellen te gebruiken die individueel opgesteld staan en bedoeld zijn als losse bijverwarmingen.

Elke bewoner dient steeds waakzaam te zijn over mogelijke risico's in het gebouw en het is ieders plicht die onmiddellijk te melden aan de syndicus / raad van Mede-eigendom.

Alle gasleidingen, waterleidingen en aansluitingen moeten bestaan uit de door de bevoegde overheid gehomologeerde (goedgekeurde) leidingen en koppelingen en dienen geïnstalleerd te zijn volgens de regels van goed vakmanschap.

Alle elektrische werken dienen volgens de regels van goed vakmanschap te worden uitgevoerd en uitsluitend met gebruik van CE en CEBEC gekeurde materialen.

Het is verboden gevaarlijke, ontvlambare en ontplofbare stoffen e.d. in het gebouw te stockeren. Er mogen geen mazout- en/of butaanvu(u)r(en) binnenin het ganse gebouw geplaatst en/of gebruikt worden. Dit geldt eveneens voor barbecues boven en onder de terrassen van medebewoners, het betreft hier een open vuur met verhoogde kans op schade of brand.

Schotelantennes zijn strikt verboden

De huurder dient zelf de aansluiting aan het teledistributienet aan te vragen

Alle schade veroorzaakt door het plaatsen of verwijderen van installaties vallen onder de huurder of diens eigenaar, de verhuurder neemt de kosten van de aansluiting niet over.

Het betreden van de oprit is uitsluitend bestemd voor de eigenaars of huurders van de appartementen.

VI. Jaarlijkse periode van bijeenroeping Algemene Vergadering

De jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars zal in principe elk jaar plaatsvinden in de laatste 15 dagen van de maand maart.

VII. Schadebeding

7.1. Verloop van invorderingen van opvragingen en bijkomende kosten wegens niet-betaling

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door de syndicus strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- standaard betalingstermijn: *1 maand* met uitzondering van extra buitengewone opvragingen /provisies. Op datum van de vermelde vervaldag dienen de fondsen op rekening van de VME aanwezig te zijn.
- 1° Rappel: na *1 maand*: **Contractueel vastgelegde** extra kosten (excl. port)
- 2° Rappel: + *15 kalenderdagen*: aangetekende ingebrekestelling : Hiervoor zullen de **Contractueel vastgelegde kosten** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van *15 dagen*)
- Wanneer na de tweede ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman van de VME
- Alle kosten verbonden aan de inning van de achterstallen (intresten, schadebeding, dagvaardings-, betekenings- en uitvoeringskosten, kosten raadsman VME), zullen gedragen worden door de in gebreke gebleven mede-eigenaar. De in gebreke gebleven mede-eigenaar zijn tevens de inningskosten ten laste nemen, dewelke niet gedekt worden door de tussengekomen vonnis van de bevoegde rechtbank (bv. de erelonen van de raadsman van de VME voor de gerechtelijke procedure en/of het deel van de erelonen dewelke de toegekende rechtsplegingsvergoeding te boven gaan).

7.2. Schadebeding voor administratiekosten van de syndicus

In geval van doorverwijzing van het dossier naar de raadsman van de VME wordt er door de syndicus een forfaitaire administratieve kost aangerekend aan de wanbetaler t.b.v. **10%** met een minimum van **150,00 EUR** en treedt tevens het schadebeding ten voordele van de VME in werking (zie infra).

7.3. Schadebeding ten voordele van de VME

Indien Uw-Syndic.be het dossier aan de advocaat overdraagt, wordt ten voordele van de VME een forfaitair schadebeding aangerekend van **150,00 EUR** ten voordele van de VME.

Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder ingebrekestelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties dd. 2.08.2002.

7.4. Bevoegdheidsbeding:

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen de rechtbanken bevoegd zullen zijn van de plaats waar de zetel van de VME gelegen is, tenzij indien één van de in gebreke blijvende partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.

Bovenstaande betalingsvoorwaarden, het schadebeding en het bevoegdheidsbeding maken deel uit van het reglement inwendige orde en werd door de algemene vergadering van 15/02/2019 aanvaard en goedgekeurd.

VIII. Besluiten van de algemene vergadering

8.1. Beslissing algemene vergadering dd. 25/06/2018

1. Bespreking / Beslissing implementatie afvalverwerking (3/4 meerderheid)

- Afvalverwerking :
- Voorstel : Smetco is akkoord dezelfde tarieven als andere gebouwen in beheer van Uw-Syndic.be te hanteren.
 - Implementatie van rolcontainers om afvalverwerking uit handen te nemen van bewoners welke vooral in de zomer enorme problemen hebben dit naar de straatzijde te dragen.
 - Huur container Restafval en PMD : 2 * 7,00 EUR Maand
 - Wekelijkse lediging van restafval (incl. milieuheffing) : 24,50 EUR
 - Maandelijke lediging van PMD (of op afroep) (incl. milieuheffing : 4,50 EUR
 - Totaalbedrag per jaar : 1.810,16 EUR Incl. BTW
 - Voorstel is kosten volgens aantal eenheden en niet volgens quotiteiten
 - Elk jaar te evalueren (gelieve huurders op de hoogte te brengen geen vuilzakken meer aan te kopen na plaatsing)

Uitslag van de stemming :

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 8.031,00/8.031,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/8.031,00 aandelen - 0,00 %

IX. Meldingsplicht

Iedere bewoner heeft de plicht defecten, gebreken of aandachtspunten die verband houden met het gebouw en de technische infrastructuur zonder uitstel te melden aan de syndicus / Raad van Mede-eigendom. Verbeteringsvoorstellen mogen steeds voorgelegd worden aan de syndicus / Raad van Mede-eigendom.

Aan alle bewoners wordt gevraagd actief mee te werken aan de orde, netheid, veiligheid (brandpreventie, inbraakpreventie, ...) in het gebouw.

Voor ontvangst van alle bladzijden van de aanvulling op het Reglement van Inwendige Orde,

Voor gelezen en akkoord met de inhoud,

Naam :

Handtekening:

Appartement nr :

Datum :/...../.....

