

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

“ VME DEELVERENIGING KMO-COMPLEX BOUTERSEM”

Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw Deelvereniging KMO-Complex Boutersem

Adres zetel: Leuvensesteenweg 222, 3370 Boutersem – wordt verplaatst p/a syndicus:

Vesta BV, Blarenberglaan 6, 2800 Mechelen

KBO nr.: 0801.242.665

Met de invoering van de hervormde wet op de mede-eigendom is het RIO (Reglement van Interne Orde) een verplicht document geworden. Het reglement van interne orde kan onderhands opgesteld worden, er zijn geen notariële vormvereisten vastgelegd.

Opgelet: Dit Reglement van Interne Orde is tegenstelbaar aan de eigenaar, de zakelijke gerechtigde (zoals een vruchtgebruiker), de huurder of, in geval onderhuur is toegelaten, de onderhuurder.

Bij verhuring dient de mede-eigenaar een clause in de verhuurovereenkomst op te nemen, waarbij de huurder verklaart de inhoud van de statuten, het reglement van inwendige orde, alsook de inhoud en voorschriften van de blokpolis te aanvaarden. De verhuurder verwittigt de syndicus van elke huurovereenkomst en bezorgt de nodige contactgegevens.

Waarom een Reglement van Interne Orde?

Volgens artikel 3.84 moet ieder gebouw of groep van gebouwen waarop het mede-eigendomsrecht van toepassing is, beheerst worden door een basisakte, een reglement van mede-eigendom alsook een reglement van interne orde.

Welke afspraken hebben voorrang?

Om een volledig zicht te hebben van de afspraken met betrekking tot uw mede-eigendom, beschikt u voortaan over 3 bronnen, dit is de Basisakte, dit Reglement van mede-eigendom en de beslissingen genomen op en genoteerd in de verslagen van de Algemene Vergadering, dewelke door uw syndicus worden toegevoegd aan dit Reglement van interne orde. De hiërarchie van deze documenten is als volgt; de beslissingen van de Algemene Vergadering die opgenomen werden in de notulen, genieten voorrang op het Reglement van interne Orde, dat op haar beurt voorrang geniet op de inhoud van de eerdere op gemaakte basisakte.

Concrete inhoud van dit Reglement van Interne Orde.

Dit reglement van interne orde bevat twee luiken:

Hoofdstuk 1 betreft de conventionele bepalingen. Dit zijn de praktische afspraken die de mede-eigenaars maken.

Hoofdstuk 2 bevat de wettelijk verplichte elementen zoals:

1. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering (Afdeling 2), evenals, het bedrag van mededinging dit laatste betreft het bedrag voor opdrachten of contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is.

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 (Afd. 3);
3. De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (Afd. 4)
4. De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars (Afd. 5)
5. De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt; dit betreft een bijzondere afspraak per VME en vindt u terug in de eerste alinea van Afd. 1.

Bijkomend vullen de beslissingen van de Algemene Vergadering dit reglement aan. U vindt deze bijzondere beslissingen onder "Rechten en plichten van eigenaars" in Afdeling 1.

HOOFDSTUK 1: Conventionele Bepalingen

Afdeling 1 – Rechten en Plichten van de mede-eigenaars

Artikel 1 – datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden tijdens de laatste 15 dagen van de maand oktober op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 2 – Bedrag van Mededinging

Conform Artikel 3.88, §1, 1°, c van de Appartementswet, bepaalt de Algemene Vergadering dit op een bedrag van ??? EUR. (Nog te beslissen)

Artikel 3 – Stijl en uitzicht van het bedrijvenpark

Het bedrijvenpark dient qua stijl en architectonisch het permanent uitzicht te hebben van een groot bedrijf als een verantwoord geheel, dit zowel wat betreft de gebouwen als wat betreft *landscaping*. Elk van de eigenaar(s) zal door de eenvoudige aankoop van enige eigendom en/of privaatief in dit bedrijvenpark, de verbintenis op zich dienen te nemen dat dit permanent uitzicht dient bewaard te blijven. In geval van een gemeenschappelijk deel waakt de syndicus hierover.

Hiermee dient rekening gehouden te worden, zelfs voor werken, waarvoor geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning zou vereist zijn.

In het bijzonder zullen lichtreclames en publiciteitspanelen dienen te beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften terzake en dienen beperkt en evenwichtig te zijn zoals beslist op een AV of voorzien in bouwvergunning.

Antennes, airconditioning, toestellen voor wind- en zonne-energie en andere toestellen dienen zo discreet mogelijk geplaatst te worden op het dak en mogen nooit een slordige indruk wekken.

Producten en materialen mogen niet in open lucht worden opgeslagen.

Groenvoorzieningen in de groenzone aangeduid op het verdelingsplan dienen met het oog op een uniforme *landscaping* gemeenschappelijk en behoorlijk ingericht te worden conform de beschrijving in het groenplan en dienen behoorlijk onderhouden te worden.

Artikel 5 – Uitzicht van de privatieve kavels en/of eigendom(men) in het bedrijvenpark.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen al dan niet binnen een gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouwencomplex kunnen schaden; aldus mogen ook aan de gevels geen antennes of satellietschotels worden geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de (mede-)eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

In een mede-eigendom is het de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijke bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de eigenaar/mede-eigenaar toegestaan een alarminstallatie te laten plaatsen binnen in hun eigendom/privatieve kavel.

Een voorschrift van de eenvormigheid geldt eveneens voor eventuele zonwering. Zonwering is toegelaten doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van de eigenaar van de kavel.

De verlichtingsarmaturen aan de buitenzijde van het bedrijfsgebouw dienen steeds van hetzelfde type en dezelfde kleur te zijn. Vernieuwingen en aanpassingen aan de- ze verlichtingsarmaturen dienen steeds ter goedkeuring aan de algemene vergadering te worden voorgelegd.

Artikel 4 – Vuilnis en afval.

Alle vuilnis en afvalstoffen dienen te worden opgeslagen binnenin de privatieve delen.

Iedere mede-eigenaar of gebruiker staat zelf in voor de tijdige verwijdering van het vuil, zonodig in de daartoe verplichte zakken of containers.

Artikel 6 – Publiciteit

Eenvormigheid moet heersen wat de aanduiding van de bedrijfsnamen en logo's van de gebruikers betreft, zowel op de deuren van hun privatieve units als aan de betreffende buitengevel. Voor de

aanduiding van die namen en logo's op de totem en op de brievenbussen wordt gebruik gemaakt van een eenvormig model dat initieel door de promotor wordt vastgelegd.

Verder mogen publiciteitsborden en/of lichtreclames niet geplaatst worden,

Het is verboden advertenties of reclame aan te plakken of te schilderen op muren, afsluitingen, zijgevels, palen, daken, ramen, deuren en poorten en dergelijke, alsook het voeren van publiciteit voor andere bedrijven en/of producten, dan deze die gevestigd zijn op het bedrijvenpark is ten strengste verboden.

In geval van twijfel of de door een mede-eigenaar voorgestelde publiciteit beantwoordt aan de voormelde eisen en normen, dient dit voorgelegd te worden aan de Vereniging van Mede-eigenaars.

Artikel 7 – Schadebeding bij Wanbetaling - Rappelprocedure

De syndicus vraagt provisie op of verstuurt afrekeningen naar eigenaars. De eigenaar betaalt deze binnen en termijn van 15 dagen op rekening van VME.

- Een eerste herinnering volgt na het verlopen van deze periode. Deze eerste herinnering is kostenloos.
- Indien na een tweede periode van 15 dagen de eigenaar in gebreke blijft om deze factuur te betalen, volgt een tweede herinnering. Deze kost 25 EUR en rekt men privaat aan aan de eigenaar. Voor deze herinnering geldt eveneens een betalingstermijn van 15 dagen.
- Bij gebreke van betaling binnen een termijn van in totaal 45 dagen, verstuurt de syndicus een aangetekend schrijven. De kostprijs hiervoor bedraagt 50 EUR. De termijn om deze te voldoen bedraagt opnieuw 15 dagen.
- Bij het verstrijken van deze termijn, dus na 60 dagen in totaal nadat de eerste opvraging/afrekening werd verstuurd, maakt de syndicus - bij gebreke aan betaling - het dossier over aan een deurwaarder/raadsman tot invordering. De kostprijs voor de opmaak van dit overdrachtdossier bedraagt 125 EUR. Deze bedragen zijn excl. BTW.
- De Syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.
- Ingeval van laattijdige betaling door een mede-eigenaar zal van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd zijn van 10% op het openstaand bedrag met een minimum van 200 EUR alsook een nalatighedsintrest van 1% per maand bovenop alle andere aantoonbare kosten. Deze bedragen komen toe aan de VME.

Indien een procedure ingeleid moet worden bij een rechtbank, zullen bovenstaande kosten opnieuw verschuldigd zijn, bijkomend aan de gerechtelijke en andere kosten verbonden aan een eventuele gerechtelijke procedure.

Artikel 8 – Brandveiligheid

De brandpreventiemaatregelen dienen correct te functioneren in geval van brand. De algemene vergadering neemt kennis van de verplichtingen.

Elke eigenaar dient te voldoen aan de preventiemaatregelen opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de blokpolis alsook aan het advies van de brandweer gevoegd bij de bouwvergunning. Belangrijke punten zijn bijvoorbeeld:

- Keuring laagspanningsinstallatie elke 5 jaar.
- Brandblussers 1/150m² - 2 per niveau + jaarlijks onderhoud brandblussers en haspels
- Vrije ruimte rondom heftruck en heftruckvoertuigen
- Uitdrukkelijk Verbod plaatsing containers en afval 5m rond het gebouw
- Plaatsing heftrucks en laadstations
- Opslag gasflessen
- Onderhoud branddetectie
- Onderhoud brandkoepels

Niettegenstaande een deel van deze installatie mogelijks door de syndicus via een gezamenlijk contract kunnen onderhouden worden, zal elke individuele eigenaar toezien dat deze installaties correct functioneren en zich ervan vergewissen over de nodige attesten en rapporten te beschikken. Indien nodig, zal hij hiervoor bij de syndicus de attesten opvragen.

Artikel 9 – Wegsleepregeling

Eigenaar gaan akkoord met het voorstel dat syndicus, op verzoek van één van de mede-eigenaars, foutief geparkeerde voertuigen mag laten wegslepen op kosten van de VME. Ook indien later blijkt dat deze kosten niet verhaald zouden kunnen worden.

Artikel 10. Bodemdecreet

Het is elke eigenaar verboden in de gemeenschappelijke delen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die is opgenomen in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet (i.e. zoals opgenomen in Bijlage 1 van het Vlarebo en/of Bijlage 1 van Vlarem 1).

Indien een eigenaar handelt in strijd met voorgaande verbodsbepaling, kan de syndicus, zodra hij van die overtreding kennis heeft, de eigenaar verplichten tot verwijdering of ophouding van de verboden inrichting of activiteiten en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen. De eigenaar die gehandeld heeft in strijd met bovenstaande verbodsbepaling, zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door voornoemd decreet.

Het is elke eigenaar toegestaan om in zijn/haar privatieve kavel een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die is opgenomen in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet (i.e. zoals opgenomen in Bijlage 1 van het Vlarebo en/of Bijlage 1 van Vlarem 1).

Niettegenstaande voormelde paragraaf, moeten eigenaars die dergelijke activiteiten uitvoeren in hun privatieve kavel ervoor zorgen dat:

- men beschikt over de nodige vergunningen;
- men kan aantonen dat men aan de nodige voorschriften voldoet;
- de van toepassing zijnde voorschriften en vergunningen waarover men beschikt worden overgemaakt aan de syndicus;
- een mede-eigenaar het onmiddellijk aan de syndicus moet melden als zijn activiteiten zouden veranderen in Vlarebo activiteiten;
- men voor eigen rekening (cf. de mede-eigenaar individueel) een bodemonderzoek laat uitvoeren, dat deze ook worden overgemaakt aan de syndicus evenals de periodieke bodemonderzoeken indien van toepassing.

Indien een eigenaar handelt in strijd met voorschreven voorwaarden, kan de syndicus, zodra hij van

die overtreding kennis heeft, de eigenaar verplichten tot verwijdering of ophouding van de inrichting of activiteiten en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen.

De eigenaar die gehandeld heeft in strijd met voormelde voorwaarden, zal ge- houden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in ver- band met de verplichtingen opgelegd door voornoemd decreet.

Artikel 10 – Criteria voor de verdeling van de kosten

In principe verdeelt de syndicus de kosten conform de quotiteiten vermeld in de basisakte. Indien een nauwkeurigere toewijzing (bijv. voor het plaatsen van de verlichting zijnde 1 lamp per unit) zal de syndicus deze kosten per kavel toewijzen. Bijv. Rookluiken (12 stuks waarvan 4 gemeenschappelijk).

Dit reglement bepaalt dat de kosten van de tweede algemene vergadering, nadat een eerste algemene vergadering niet rechtsgeldig kon plaatsvinden omwille van een te laag aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars of quotiteiten, worden verdeeld over de afwezige en niet-vertegenwoordigde eigenaars die hun afwezigheid niet actief gemeld (dit is minstens één week voorafgaand aan de eerste vergadering) hebben aan de syndicus.

Indien zich een schade voordoet aan een deel van de buitengevel binnen een zone van 50cm rond de poort, en indien deze gevel gemeenschappelijk is, zal de franchise op de totale herstellingskost hiervan, ingeval geen tegenpartij gekend is, lastens de eigenaar worden gelegd, aan wie de poort toebehoort.

Artikel 11 – Verzekeringen Blokpolis

Blokpolis: De Algemene Vergadering van mede-eigenaars verklaart zich bij ondertekening van deze overeenkomst akkoord met het volgende: Niettegenstaande mogelijks andersluidende bepalingen in de basisakte, zal het gebouw in casco met inbegrip van de privatieve kavel verze kerd worden op basis van de geïndexeerde nieuwwaarde. Het aandeel van iedere mede-eigenaar is bepaald op basis van de quotiteiten in de basisakte. Indien een individuele mede-eigenaar verfraaiingswerken of vaste inrichtingswerken heeft uitgevoerd, is het noodzakelijk dat hij hiervoor een individuele verzekering onderschrijft en in deze verzekering een afstand van verhaal voorziet t.o.v. de polis, onderschreven door de VME en elke individuele mede-eigenaar.

Artikel 12 – Eigenaarsverplichtingen mbt Huurders

Tevens zullen de eigenaars die verhuren ofwel zelf een **huurdersaansprakelijkheidsverzekering** laten afsluiten door hun huurders en de betaling hiervan controleren ofwel de syndicus uitdrukkelijk vragen een bijkomende afstand van verhaal te willen voorzien in de polis voor het gebouw. In dit laatste geval, zal de kost van deze afstand van verhaal geheel ten laste van de eigenaar worden doorgerekend, die de kost hiervan, mits dit in de huurovereenkomst werd opgenomen, doorrekenen aan zijn huurder.

Bij verhuring dient de mede-eigenaar een clause in de verhuurovereenkomst op te nemen, waarbij de huurder verklaart de inhoud van de statuten, het reglement van inwendige orde, alsook de inhoud en voorschriften van de blokpolis te aanvaarden.

Iedere mede-eigenaar of huurder verplicht zich in orde te brengen in verband met:

- Eventuele milieuvergunningen (elk bedrijf heeft meldingsplicht aan de milieudienst!)
- Brandvoorschriften opgelegd door de brandweer
- Gemeentelijke besluiten
- Overheidsbesluiten
- Verzekeringen

Artikel 13 – Gebruik van de wegenis, circulatieruimtes en toegangswegen

Men zal enkel rijwaardige voertuigen op luchtbanden stallen op parkeerplaatsen met normale afmetingen- dit is binnen de afmetingen van de parkeerplaatsen-, dewelke eveneens op de openbare weg zijn toegelaten. Dit betekent dat autowrakken of ernstig beschadigde voertuigen (wagens, aanhangwagens, bestelwagens of dergelijke) niet toegelaten zijn op de parkeerplaatsen. Afgedankte en ongeschikte voertuigen mag niet stallen.

Op de toegangsweg naar de autostaanplaatsen evenals op de manoeuvreerruimte tussen de parkings is het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het ver- branden van brandstoffen en het gebruik van geluidmakende verwittigingsystemen verboden.

De voertuigen dienen zo gestald te worden dat deze zich mooi binnen de door een bv. verflijn afgebakende parkeerruimte bevinden boven de lengteas van de auto- staanplaats. Het is verboden te parkeren op de manoeuvreerruimte of de in- en uitrit te belemmeren of op deze plaatsen auto's of andere vervoermiddelen te wassen, reinigen of herstellen.

Het is uitdrukkelijk verboden in de parkeerplaatsen dieren onder te brengen, bederfbare of geuren verspreidende waren, brandstoffen of ontvlambare producten te plaatsen of giftige stoffen te bewaren behoudens de voorraad brandstof in de tank van het voertuig zelf. Bij inbreuk zal de syndicus gemachtigd zijn, na voorafgaandelijke verwittiging, de goederen weg te laten halen op kosten van de eigenaar die de in- breuk begaan heeft.

De autostaanplaatsen kunnen nooit uitgebaat worden als een "betaalparking".

Het stapelen van goederen of voorwerpen op de gemene delen, waaronder groenzones, wegenis en parkings is uitdrukkelijk verboden, behoudens ter gelegenheid van laden en lossen. Ook in dit geval mag er maximaal gedurende 1 uur gestapeld worden op eigen parkings of voor eigen poorten, onder geen beding op de wegenis en enkel in die mate dat de normale circulatie op het park niet wordt bemoeilijkt of verhinderd.

Bezoekers gebruiken de privé-parking van de te bezoeken mede-eigenaar of huurder
Bij ongeval of schadevaststelling dient onmiddellijk de syndicus verwittigd te worden

Artikel 14 – Winterplan

Een winterplan houdt in dat we afspraken maken over de acties bij streng winterweer waarbij de toegankelijkheid van het bedrijfsgebouw of de wegenis beperkt wordt. Hiervoor hanteert met gangbaar een kleurencode van groen tot oranje en rood.

Opties:

- Iedere eigenaar strooit & ruimt parkeerplaatsen en wegenis rondom eigen unit (voor-en achterzijde)
- Een externe firma strooit het zout op het bedrijvenpark

Artikel 15 – Procedure bij inbreuken op RIO

- Elke klacht kan schriftelijk gericht worden, hetzij rechtstreeks of via de toezichthouders of leden van de RVM, Deze zal de leden van de RVM in kennis stellen van de klacht en een oplossing in der minne voorstellen.
- Indien deze oplossing in der minne niet aanvaard wordt, en de klacht niet opgelost is, zal de syndicus de overtreder schriftelijk op de hoogte stellen van de overtreding.
- Indien het probleem niet opgelost geraakt of herhaaldelijk voorkomt, zal de syndicus de overtreder per aangetekend schrijven aanmanen. In dit schrijven zal de syndicus nauwgezet omschrijven welke acties dienen ondernomen en binnen welk tijdsbestek. De hieraan verbonden kosten, te verhogen met een overlastcompensatie van €200, zijn ten laste van de betrokkene(n). De overlastcompensatie wordt toegevoegd aan het reservefonds van de gemeenschap.
- Bij ontstentenis van een oplossing binnen het gestelde tijdsbestek van het aangetekend schrijven zal de syndicus alle eigenaars schriftelijk op de hoogte brengen van de overtreding, inhoudend naam en overtreding. De syndicus zal eveneens vermelden dat bij ontstentenis de zaak overgedragen wordt naar de raadsman van de VME. De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de betrokkene(n).
- Bij blijvende ontstentenis van een definitieve oplossing, wordt volmacht verleend aan de syndicus om de zaak aanhangig te maken bij de bevoegde rechtbank(en). De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de betrokkene(n).

Artikel 16 – Wijzigingen aan reglement van inwendige orde.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derde van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouwencomplex.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

HOOFDSTUK 2: WERKING VAN DE ORGANEN

AFDELING 2.- ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 1. Omschrijving – Bevoegdheid.

1. De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

2. Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op bij voorbeeld:

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen;
- de aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan de van buiten of vanuit de gemeenschappelijke delen zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het onroerend geheel na beschadiging ervan.

3. De jaarvergadering beraadslagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven en over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies.

Artikel 2. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door dit reglement bepaald.

Artikel 3. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.
2. De jaarvergadering wordt gehouden tijdens de periode zoals hierboven vermeld.
3. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 4. Bijeenroeping van de algemene vergaderingen.

1. De syndicus roept de algemene vergadering bijeen.

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

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 bijeenroeping wordt geacht geldig te zijn gedaan aan het laatste door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, in voorkomend geval vanop afstand, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en de wijze waarop de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in dit reglement bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer eigenaars of de raad van mede-eigendom zo er één is, 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. 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.

2. Een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Een buitengewone algemene vergadering wordt eveneens bijeengeroepen door de syndicus op verzoek van een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan

de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van dit verzoek de bijeenroeping aan de mede-eigenaars verzendt.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mede heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen, onverminderd het bepaalde in artikel *16.3.3 van de statuten.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die tenminste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

3. De data van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan de bewoners en gebruikers van een kavel in het onroerend geheel, die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk aan de syndicus kunnen bezorgen. Deze mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel. Hun gebeurlijke vragen of opmerkingen worden al zodanig aan de vergadering meegedeeld.

Artikel 5. Samenstelling van de algemene vergadering – Bijstand – Vertegenwoordiging.

1. Iedere eigenaar van een kavel in het onroerend geheel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand.

2. Hij kan zich op de vergadering laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending kennisgeeft. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

3. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Om geldig te zijn, dient de volmacht schriftelijk te zijn en de naam van de lasthebber en de datum van de vergadering waarvoor ze geldt, te vermelden.

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.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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 het onroerend geheel.

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

De volmachten worden gehecht aan de notulen.

4. Ingeval het eigendomsrecht van een kavel het voorwerp is van een onverdeeldheid, 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.

Ingeval het eigendomsrecht van een kavel is bezwaard met een zakelijk recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geacht toe te horen aan respectievelijk de erfpachthouder, opstalhouder, vruchtgebruiker of de gebruiker tenzij de belanghebbenden een ander persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

In geval de kavel is bezwaard met een persoonlijk recht zoals huur, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geacht toe te horen aan de eigenaar.

Wanneer, in geval van splitsing of verdeling van het eigendomsrecht, 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.

In voorkomend geval delen de belanghebbenden de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee.

De lasthebber wordt rechtsgeldig opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslaging uit en ontvangt alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 6. Aanwezigheidsquorums.

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars van het onroerend geheel aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens 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.

2. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, wordt na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen een tweede algemene vergadering bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

3. Indien de wet eenparigheid van stemmen vereist, gaat het om eenparigheid van alle mede-eigenaars van het onroerend geheel, wat dus ook vereist dat ze allen aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, behoudens toepassing van het bepaalde in artikel *9.5, laatste alinea.

Artikel 7. Bureau van de vergadering.

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 8. Stemrecht op de algemene vergadering.

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

3. Overeenkomstig artikel 577-6, § 6, van het Burgerlijk Wetboek / artikel 3.87, § 6, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, wanneer het reglement van mede-eigendom (artikel *9.3. van de statuten) de lasten van een gemeenschappelijk deel van het onroerend geheel uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming, op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde kosten.

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

5. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel

stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 9. Meerderheidsquota.

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid vereist.

2. Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met blanco- of ongeldige stemmen.

3. De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, behoudens hetgeen hierna vermeld en onverminderd artikel 577-4, § 1/1 van het Burgerlijk Wetboek / artikel 3.85, § 2, van het Burgerlijk Wetboek;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegd werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de in artikel 577-8, § 4, 4°, van het Burgerlijk Wetboek / artikel 3.89, § 5, 2°, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde werken tot bewaring en voorlopig beheer waarover de syndicus kan beslissen;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, van het Burgerlijk Wetboek / artikel 3.89, § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden tot bewaring en voorlopig beheer waarover de syndicus kan beslissen;

d) 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.

4. De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van vier/vijfde van de uitgebrachte stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten (behoudens hetgeen hierna vermeld), daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend geheel of van een deel ervan;

c) over de heropbouw van het onroerend geheel 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, van het Burgerlijk Wetboek / artikel 3.84, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek (oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid);

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

h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in dit artikel *sub 5.

5. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, onverminderd de andere door de wet voorziene gevallen, over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom van het onroerend geheel, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek/ artikel 3.85, § 1, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Uitzonderingen:??????????????????

- a) 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.
- b) De noodzaak ervan wordt beoordeeld door een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar aangeduid door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Dit verslag wordt gehecht aan de akte tot wijziging van de statuten van de mede-eigendom. 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.

Eenparigheid betekent eenparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meer mede-eigenaars, zal 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.

6. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid van alle mede-eigenaars van het onroerend geheel, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

Artikel 10. Notulen van de algemene vergaderingen.

1. De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen 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. De notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers; in geval van schriftelijke besluitvorming overeenkomstig het hiervoor bepaalde in artikel *9.6, worden de notulen opgesteld door de syndicus alleen.

2. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar

genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

3. De syndicus bezorgt de beslissingen binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens het hiervoor bepaalde in artikel *5.3. stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de eventuele andere syndici. Indien één van hen de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, brengt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 11. Bindend karakter.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel *10, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis 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 de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel *10.

AFDELING 3.- SYNDICUS.

Artikel 12. Algemene opdracht.

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

Artikel 13. Benoeming.

1. *§(ofwel)* Als eerste syndicus wordt aangesteld, voor een onbepaalde termijn die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering: §.

§(ofwel) Indien de syndicus niet in dit reglement werd aangesteld, wordt hij benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

2. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

3. 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.

4. 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. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

5. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

6. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 14. Bekendmaking

7. 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 interne 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.

Artikel 15. Nadere omschrijving van de opdrachten.

Onverminderd de andere bevoegdheden die hem door deze statuten of dit reglement worden toegekend, heeft de syndicus als opdracht:

- 1° de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk wetboek / artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;
- 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel *9.6.b) van de statuten, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6° aan elke bewoner of gebruiker, die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren;
- 7° 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 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;

8° 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;

9° 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 interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), van het Burgerlijk Wetboek / artikel 3.88, § 1, 1°, c), van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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 toezichhoudende functies bekleeden, 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;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagen 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 / artikel 3.30 van het Burgerlijk Wetboek in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° 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. Een 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 / artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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, 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. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering

De syndicus dient verder:

- te waken over de rust en de orde en over het behoorlijk onderhoud van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten af te sluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van mede-eigenaars te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand 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;

En, in het algemeen, alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Artikel 16. Bevoegdheid.

1. De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door dit reglement de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.
2. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 17. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 18. Vergoeding.

De syndicus wordt 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.

§(OF < door Futurn Lier, 2170953): De vergoeding van de syndicus wordt vastgesteld bij overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus.

AFDELING 4.- COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 19. Commissaris van de rekeningen.

1. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij dit reglement worden bepaald.

2. Een commissaris maakt bij voorkeur geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

3. Het mandaat van commissaris of van het college van commissarissen loopt tot de volgende jaarvergadering of een daarop volgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een commissaris of een college van commissarissen aangeduid wordt. Een commissaris of het college van commissarissen kan zijn mandaat niet voortijdig opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen, en kan zich niet laten vertegenwoordigen.

4. De commissaris of het college van commissarissen voert minstens vier controles per jaar (*of: periodieke controles*) (*gevraagd door Futurn Lier, 2170953, omdat 4 te veel lijkt*) uit en rapporteert zo nodig tussentijds aan de mede-eigenaars. De bevindingen worden desgevallend besproken met de raad van mede-eigendom. Op de jaarvergadering brengt de commissaris of het college van commissarissen mondeling en schriftelijk verslag uit. De commissaris of het college van commissarissen attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen. De commissaris of het college van commissarissen zelf geeft geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering. In geval hij wegens overmacht niet aanwezig is op de algemene vergadering, maakt de commissaris of het college van commissarissen tijdig een schriftelijk verslag klaar om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

In de loop van het jaar kunnen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris of het college van commissarissen communiceren. De commissaris of het college van commissarissen houdt hier in de mate van het mogelijke rekening mee bij zijn controle.

Om zijn controle te kunnen uitvoeren kan de commissaris of het college van commissarissen alle stukken opvragen die hij nodig acht. De syndicus verleent hem hierbij zijn volstreekte medewerking. Ook mag de commissaris of het college van commissarissen van de syndicus eisen dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris of het college van commissarissen nodig acht om zijn functie uit te voeren. De syndicus geeft hieraan onverwijld gevolg.

De commissaris of het college van commissarissen voert steekproefsgewijs controles uit, met onder andere aandacht voor volgende zaken:

- de controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking ...) en niet enkel op basis van kopieën en afdrukken;
- de opvolging van de opmerkingen van de vorige controles;
- de correcte toepassing van de boekhoudkundige regels, overeenkomstig de bepalingen van het van toepassing zijnde K.B.;
- de conformiteit met de eindbalans van de vorige periode;
- de controle van de juistheid en volgorde van de facturen, de overeenstemming met de offertes, de vermelding van het ondernemingsnummer, de toepassing van de juiste BTW percentages, de onmogelijkheid om achteraf wijzigingen aan te brengen in het dagboek of informatica-systeem;
- de correcte betaling van de leveranciers;
- de conformiteit van aangerekende supplementen met de contracten die met leveranciers afgesloten zijn;
- de controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars;
- de verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken;
- de conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen;

- het gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, overeenkomstig de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen;
- het nazicht van achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren;
- de correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen van de mede-eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen;
- de controle van eventuele verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en van de oorzaken hiervan;
- alle andere zaken die de commissaris nodig acht.

De commissaris of het college van commissarissen beslist zelf wat hij opneemt in zijn steekproef en vermeldt in zijn verslag wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op kan worden afgestemd.

De commissaris of het college van commissarissen is aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet uitvoeren van zijn opdracht.

Indien de commissaris of het college van commissarissen zijn taak tegen betaling uitvoert, dan worden deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars gelegd, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

AFDELING 5.- RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 20. Raad van mede-eigendom.

1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk wetboek/ artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierboven omschreven sub 1.

3. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.