Reglement van interne orde

Residentie De Munt I, De Munt 37-39-41 – Noordstraat 52-56
8800 Roeselare

Het Huishoudelijk Reglement moet in ieder appartement aanwezig zijn en wordt verplicht overgedragen aan de opéénvolgende bewoners van het appartement.

(bij vervreemding van het H.R. worden de kosten voor vervanging

aangerekend op de desbetreffende toepasselijke bewoner)

Toepasbaarheid van onderhavig reglement:

Goedgekeurd: Algemene Vergadering

Syndicus Residentie "De Munt I"

Bvba Buro Claerhout – Ghistelstraat 11 te 8870 Izegem

Telefoon 051/ 305 118

INHOUDSTAFEL

Deel 1: Regels inzake leefbaarheid in de residentie

Art. 1	Algemeen	3
Art. 2	Onderhoud	3
Art. 3	Uitzicht: Varia - Verbodsbepalingen	3
Art. 4	Huisdieren - Gedoogzaamheid	4
Art. 5	Moraliteit – Rust – Welvoeglijkheid - Verplichtingen	4
Art. 6	Overdracht van verplichtingen - Verhuring	5
Art. 7	Bestemming van de lokaliteiten – Toegelaten handel	5
Art. 8	Publiciteit	6
Art. 9	Toegang tot bancaire ruimten	6
Art. 10	Varia	7

Deel 2: Wettelijke bepalingen

Afd 1 : De Algemene Vergadering

Art. 1 Omschrijving 8
Art. 2 Bevoegdheid 8
Art. 3 Tijdstippen waarop de AV bijeenkomt 8
Art. 4 Bijeenroeping Algemene Vergadering 9
Art. 5 Samenstelling Algemene Vergadering 9
Art. 6 Quorum 10
Art. 7 Bureau van de vergadering 10
Art. 8 Stemrecht op de Algemene Vergadering 10
Art. 9 Meerderheidsvereisten 11
Art. 10 Notulen van de AV – mededeling – tegenwerpelijkheid 13
Art. 11 Verhaal tegen beslissingen van de Algemene Vergadering 14
Art. 12 Mededinging 14

Afd 2: De Syndicus

Art. 13 Algemene Opdracht 15
Art. 14 Benoeming 15
Art. 15 Opdrachten van de syndicus 16
Art. 16 Bevoegdheid 18
Art. 17 Aansprakelijkheid 18
Art. 18 Vergoeding 18

Afd 3 Raad Van Mede Eigendom

Art.19 Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad 19

Afd 4 De Commissaris van de rekeningen

Art. 20 Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris 20

Afd 5 Ontbinding en vereffening

Art. 21 Ontbinding 21
Art. 22 Voortbestaan 21
Art. 23 Vereffenaars 21
Art. 24 Afsluiting Vereffening 21

Deel 3: Privacybeleid VME

22

DEEL 1 : Regels inzake leefbaarheid in de residentie

Artikel 1: - Algemeen principe

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Artikel 2: - Onderhoud

Het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen zal door tussenkomst van de syndicus uitbesteed worden aan firma's die schriftelijk hun bestek moeten meedelen. De werken worden toegewezen door de syndicus, na principiële beslissing van de algemene vergadering.

De werken aan de privé-delen, doch waarmee tevens de harmonie van de gebouwen te maken heeft, zullen ten gepaste tijde door ieder eigenaar worden uitgevoerd. Met het oof op de uitwendige gaafheid van de gebouwen, kunnen bedoelde werken eventueel door de algemene vergadering bevolen worden op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar. Hiertoe is een beslissing genomen met een drie/vierde meerderheid der uitgebrachte stemmen vereist; deze beslissing dient gemotiveerd aan te duiden om welke economische of technische reden de uitvoering van werken aan deze privatieve delen, door de vereniging van mede-eigenaars gebeurt.

Artikel 3: - Uitzicht

1. Het is de eigenaar niet toegelaten voorwerpen uit te stallen aan ramen, terrassen of balkons die het fraaie uitzicht van de gebouwen kan schaden. Verboden zijn namelijk: linnengoed, spijkasten, vogelkooien, keuken- en ander gereedschap. Het is verboden op de terrassen en balkons vaste constructies te plaatsen zoals gemetste bloembakken, barbecue, enzovoort. Deze opsomming enuntiatief.
2. Op alle gevels zijn alleen witte gordijnen (of een schakering van wit), of met wit of beige gevoerde overgordijnen toegelaten. De gordijnen dienen eenvormig te zijn wat het uitzicht betreft en over de volledige oppervlakte van het raam aangebracht te worden.

   Zonnewering van het type " verticale screens" zijn mogelijk mits uniforme lichte kleur (lichtgrijs/beige kleur te bepalen door de bouwpromotor).

   Zonnewering van het type "horizontale type" (uitvallend zonnescherm) is enkel toegelaten op de teruggetrokken dakappartementen, en mits uniform type en lichte kleur (te bepalen door de bouwpromotor).
3. Het plaatsen van airco is mogelijk voor zover dit in de ruwbouwfase beslist wordt en uitsluitend volgens de richtlijnen en met akkoord van de bouwpromotor. De eventuele plaatsing van airco na de oplevering dient door de algemene vergadering mede-eigenaar beslist te worden.

   Het bankkantoor heeft een individueel centrale verwarminsinstallatie. Deze installatie zal kunnen worden aangesloten op gas of elektriciteit via de plaatsing van de nodige technische voorzieningen onder toezicht van een onafhankelijke instelling. De installatie van een airconditioningsysteem is toegestaan tegen dezelfde voorwaarden. In elk geval mogen de bedoelde installaties geen hinder veroorzaken.
4. Het plaatsen van toestellen, van welke aard ook, antennes, airco, enzovoort aan de buitengevels is verboden, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

5. Ontvlambare, ontplofbare en geur verspreidende producten mogen nergens in de gebouwen worden binnengebracht of opgeslagen.
6. Ieder bewoner is verantwoordelijk voor de gedragingen van de door hem toegelaten gebruikers.
7. De gemeenschappelijke delen en namelijk de inkomhallen, trappen, trappenhuizen en gangen worden steeds vrij gehouden.
   Geen enkel voorwerp mag er gedeponeerd, gehangen of gestald worden.
   Dit verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kinderwagens, speelgoed en dergelijk.
8. In gangen en trappenhuizen, op terrassen en balkons, mag geen huishoudelijk werk verricht worden. Het kloppen van matten, beddengoed en kleding, het poetsen van schoenen op deze plaatsen is formeel verboden.
9. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- en/of buitensirene te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met politie, rijkswacht of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.
10. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buiten uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworden recht worden.

Artikel 4: - Huisdieren - gedoogzaamheid

Het is de eigenaars, huurders of bewoners slechts bij wijze van gedoogzaamheid, toegelaten kleine huisdieren te houden: een hond, een kat, een vogel, bijvoorbeeld. Bij schade of stoornis van een huisdier, lawaai, geur of hoe ook, is de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen.
In geval van niet-naleving van deze beslissing zal de kwestieuze eigenaar een boete betalen van tien euro (10,00 eur) per dag, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing. Dit bedrag wordt bij stijging of daling van de index van de kleinhandelsprijzen, aangepast en zal in het "reservefonds" gestort worden, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om ht huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de dienst van de Dierenbescherming.
De eigenaars van dieren die schade berokkend hebben zullen hoe dan ook de aangerichte schade herstellen en/of vergoeden.
In het geval van aanhoudende hinder zal de algemene vergadering van mede-eigenaars het recht hebben het/de betreffend(e) huisdier(en) te laten verwijderen.

Artikel 5: - Moraliteit – Rust – Welvoeglijkheid - Verlichtingen

De bewoners van de gebouwen zullen deze steeds als een "goede huisvader" bewonen, overeenkomstig het juridisch begrip van deze term.
Zij zullen er over waken dat de rust inde gebouwen p geen enkel ogenblik gestoord zou worden, noch door henzelf, noch door hun huurders, personeel, bezoekers of gasten.
Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.
Bij gebruik van elektrische toestellen dienen deze voorzien te zijn van ontstoorders – zulks voor de goede ontvangst van radio en televisie. Behalve de motor van de liften mogen in de privatieven of in de andere lokaliteiten geen motoren geplaatst worden.
Uitzonderingen: de kleine motors van de huishoudtoestellen en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating op het gelijkvloers of de privatieven die ene handelsbestemming hebben.

Artikel 6: - Overdracht van verplichtingen - Verhuring

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het Reglement van mede-eigendom en van orde waarvan de huurders verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken.
Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuring of huurafstand.
Bij overtreding door een huurder van een of ander punt van genoemde Reglement zal de eigenaar-verhuurder zijn huurder wijzen op zijn tekortkoming en hem aanmanen er een einde aan te stellen. Bij ernstige overtreding zal de verhuurder via een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van stemmen op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst verwezenlijken, op straf hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade, vermeerderd met de intresten.

Artikel 7: - Bestemming van de lokaliteiten – Toegelaten handel

Het is de eigenaar van de handelsruimten toegelaten aldaar een handelsactiviteit uit te oefenen of te laten uitoefenen, voor zover deze:

1. Geen fabricatie, bewerking en verwerking van producten of herstellingen meebrengt;
2. Niet gevaarlijk, hinderend of ongezond is;
3. Geen nachtlawaai veroorzaakt of onwelriekende geuren verspreidt;

Zijn derhalve in deze zin ondermeer niet toegelaten:

1. Elke handel in levende dieren
2. Elke uitbating van café, bar, frituurbereiding, restaurant, nachtclub, privé-club, lunapark, discobar, dans- en ontspanningsgelegenheid;
3. Begrafenisonderneming en lijkenverzorging;
4. Verhuring van fietsen, bromfietsen, skateboards en andere verplaatsingsmiddelen.

Zijn derhalve ondermeer wel toegelaten:

1. Ieder handel in kleding, juwelen, schoonheidsartikelen, parfum, genotsartikelen, paramedische artikelen, boeken, dagbladen en tijdschriften;
2. Uitbating van apotheek en medisch beroep;
3. Dienstverlening in de meest brede zin voor zover deze niet gepaard gaat, zelfs op bijkomstige wijze met fabricatie, bewerking, verwerking of herstelling.

Desgevallend zal de syndicus verslag doen aan de algemene vergadering die met vier/vijfde meerderheid zal beslissen.

Kortom, het gebouw is bestemd om residentieel bewoond te worden.

De bestemming van het bankkantoor kan door de toekomstige eigenaar en haar rechtsopvolgers worden gewijzigd, zoals het hem het best past.
Zo kan hij alle of een deel van de ruimten gebruiken voor een ander type van handelszaak, als kantoor, als privéwoning of voor een culturele activiteit. Uitgesloten zijn echter activiteiten die onverenigbaar worden geacht met de nachtrust in de privatieve woongedeelten van het gebouw, zoals een dancing, een bar , een café, enzovoort.
Voor zover het bankkantoor (of een andere bestemming zoals voormeld) normaal wordt uitgebaat, in overeenstemming met wat voorafgaat, moeten de overige mede-eigenaars en bewoners van het gebouw de buren hinder, verdragen die eruit zou kunnen voortvloeien, zelfs buiten de werkuren, en zien zij er bijgevolg van af eender welke aanspraak te maken op een schadevergoeding, financiële compensatie of

beëindigingsmatregel. Dit geldt onder meer voor lawaai en andere ongemakken die kunnen voortvloeien uit de normale werking van technische installaties, uit de toepassing van veiligheidsmaatregelen (bewakingsbezoeken, enzovoort) uit de organisatie van promotie- of commerciële evenementen (opendeurdagen, tentoonstellingen, conferenties, enzovoort) of uit de uitvoering van werken. Zolang de Fortis Bank of één van haar filialen eigenaar blijft van het bankkantoor of er haar exploitatie blijft behouden volgens eender welke overeenkomst met een derde, zal geen enkele mede-eigenaar van het gebouw of andere gebruiker ten welke titel ook in de Residentie De Munt I een gelijkaardige of eenzelfde activiteit zoals hierna opgesomd, of een activiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks in concurrentie is met het bankagentschap, uitoefen of laten uitoefenen. Deze activiteiten zijn onder andere: een bank- en verzekeringsagentschap, wisselagent, beursvennootschap, vennootschap voor vermogensbeheer en -advies, beleggingsadvies, kredieten en andere financieringen.

Artikel 8: - Publiciteit

Het is verboden buiten of binnen het gebouw publiciteit te voeren die zichtbaar is van buiten of vanaf de gemeenschappelijke delen van binnen, behalve wanneer het gaat om publiciteit, die betrekking heeft op de handelsactiviteiten, uitgeoefend in de benedenverdieping, mits inachtneming van volgende voorwaarden:

1. De eventueel aan de buitenzijde aangebrachte publicitaire tekens mogen allen binnenskamers en vanaf de straat zichtbaar zijn
2. De gevoerde publiciteit mag niet in disharmonie zijn met het esthetisch uitzicht van het gebouw.

De toekomstige eigenaar van het bankkantoor of zijn rechtsopvolgers hebben het recht om publiciteit, reclameborden en lichtreclames aan te brengen op de gevel of over de gevelbreedte van haar privatief gedeelte in de Noordstraat, maar op haar kosten en onder haar exclusieve verantwoordelijkheid, waarbij zij de nodige gemeentelijke en stedenbouwkundige vergunningen zal aanvragen en zich zal laten verzekeren tegen alle risico’s op ongevallen.
Als het gaat om lichtreclame, mag die niet knipperen of het gebruik van de gebouwen als woning op abnormale wijze hinderen.
He tis echter wel toegelaten op of naast de ingangsdeur van ieder appartement een plaatje aan te brengen, dat de naam en het beroep van de bewoner vermeldt. Aan de ingang van het gebouw zal iedere eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betrekt. Deze vermeldingen zullen uitgevoerd worden.
Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van aanplakbiljet aan te brengen op het balkon met de melding “Te Koop” of “Te huur”, alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van de notaris of het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring.

Artikel 9: - Toegang tot bancaire ruimten

Indien toegang tot ruimten uitgebaat door Fortis Bank of haar rechtsopvolgers noodzakelijk is, zal dit enkel tijdens de openingsuren kunnen geschieden en mits voorafgaand schriftelijk verzoek, gericht aan het bankagentschap of de maatschappelijke zetel van Fortis Bank, minstens tien werkdagen op voorhand, met vermelding van reden en identiteit van de personen die toegang wensen.
Indien toegang tot deze ruimten om dringende redenen of buiten de openingsuren noodzakelijk is, zal slechts toegang verleend worden in het bijzijn van de bevoegde

veiligheidsfirma of -dienst waarvan het telefoonnummer in het bankkantoor beschikbaar is.

Artikel 10: - Varia

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zijn verplicht tot de naleving van al de stads-, politie- en wegenis- reglementen. Zij zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen en woongewoonten.
In geval van verhuis zal de betrokkende hiervan de syndicus in kennis stellen en hem tevens, schriftelijk de schade signaleren die bestond voor de verhuis. Bij verzuim loopt de betrokkene het gevaar verantwoordelijk gesteld te worden voor de schade die mocht vastgesteld worden na de verhuis.

DEEL 2 : Wettelijke bepalingen

AFDELING 1 : DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 1. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 2. Bevoegdheid.

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

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

2.1. 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 de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.
2.2. Het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.
2.3. De verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
2.4. De wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.
2.5. De herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.
De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 3. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste veertien dagen van oktober. Mochten in deze periode vakantiedagen vallen, dan wordt deze termijn met een week vervroegd of verdaagd.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

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, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen

in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

De algemene vergadering vindt plaats op de plaats die in de oproeping wordt bepaald.

Artikel 4. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering op de in voormeld artikel vastgelegde dag 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 3.89. §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 5. Samenstelling algemene vergadering.

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

Artikel 6. Quorum.

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 7. Bureau van de vergadering.

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

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

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 grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde 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.

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

Alleen diegenen die moeten bijdragen in de kosten, hebben stemrecht voor de daarop betrekking hebbende punten op de algemene vergadering. Over punten omtrent kosten en uitgaven uitsluitend ten laste van enkel een groep mede-eigenaars, en zonder belang voor de andere mede-eigenaars, kunnen de belanghebbende mede-eigenaars alleen beraadslagen en besluiten. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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. 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 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 tien procent (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 iemand die door 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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.

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één raadsman, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Artikel 9. Meerderheidsvereisten.

Principe: volstrekte meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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.

Twee / derde meerderheid

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, dit onverminderd artikel 3.85. §1 BW.

b. Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, en 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89. §5 BW.

c. Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89. §5,2° BW, bedoelde daden.

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.

Vier / vijfde meerderheid

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 of van een deel daarvan.

c. over de afbraak en 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 een mede-eigenaar op de gemene delen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84. §4 van het Burgerlijk Wetboek.

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.

Eenparigheid

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 betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval er geen redenen zijn van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn.

Wanneer echter werken of de verdeling of vereniging van kavels 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 dientengevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de vereiste eenparigheid van stemmen niet kan worden bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens 30 dagen, op welke vergadering de beslissing bij unanimiteit van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal kunnen genomen worden.

Artikel 10. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijkheid.

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 door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 3.93. §4 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Eigenaars die een privatief verhuren dienen op hun beurt dit rapport over te maken aan hun huurders, dit binnen de termijn van dertig dagen na ontvangst.

Dit register bevindt zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en kan ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende 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.

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 privatieve 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief 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 privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 11. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Artikel 12. Mededinging

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89. §5.2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 2.500

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

AFDELING 2 : DE SYNDICUS

Artikel 13. Algemene opdracht.

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

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.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door een (of meerdere) gemandateerde(n) van de algemene vergadering en de syndicus.

Artikel 14. Benoeming.

De bouwheer zal een eerste syndicus aanstellen.

Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus, of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

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.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

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 rechtspersoon, 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.

Strijdig belang

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering hiervan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Hij zal echter 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.

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 15. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

15.1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren.

15.2. Alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen.

15.3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86. §3.

15.4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

15.5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94. §2 over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

15.6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar 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. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

15.7. 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 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.

15.8. 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.

15.9. 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.

15.10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.

15.11. Ten behoeve van de in artikel 3.88. §1.1°,c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

15.12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

15.13 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 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.

15.14. 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 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.

15.15. 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. 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 3.94. §5.2° van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

15.16. 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 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. 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.

Artikel 16. Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in de wet en de statuten omschreven.

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.

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

De syndicus dient 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.

Artikel 18. Vergoeding.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor 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 vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 3. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 19. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij de statuten verleende bevoegdheden.

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 3.89. §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 jaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 4. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 20. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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 op afspraak aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, …) in te kijken die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte 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.

AFDELING 5. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 21. Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 22. Voortbestaan

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 23. Vereffenaars

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195 §1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 24. Afsluiting Vereffening

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

24.1. De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

24.2. De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

DEEL 3 : Privacybeleid VME

Artikel 1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen.

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan de Europese verordering nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG

Artikel 2. De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars en/of huurders zijn meegedeeld.

Artikel 3. De persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.
De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87. §2 en §3, 3.89. §5.6°, 9° en 14°, en 3.93. §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde).

Artikel 4. De persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

Artikel 5. De persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

Artikel 6. De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de persoonsgegevens te bekomen.

Artikel 7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres : info@buroclaerhout.be

Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.