

Vereniging van mede-eigenaars “Nachtegaallaan 12-22”

Nachtegaallaan 12-14-16-18-20-22
B-2630 Aartselaar
KBO BE0691.609.901

Onderhavig reglement van interne orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door Notaris Frans DE GROOF op 27 september 1979, gewijzigd door eerstgenoemde Notaris op 18 februari 1980.

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.- Vaststelling reglement van interne orde

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens:

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

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

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

ARTIKEL 2.- Kennisgeving aanpassing en tegenstelbaarheid.

A/ Na de goedkeuring van het reglement van interne orde door de algemene vergadering, werd dit reglement van interne orde op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

B/ De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft.

In voorkomend geval deelt de syndicus dit meer op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

C/ Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk recht 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 recht of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders 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 het register bedoeld in paragraaf 3, 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 overeenkomst artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij beslissing van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid zal een uittreksel van dit reglement van interne orde kenbaar gemaakt worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

HOODSTUK II.- BEHEER EN DIENSTEN

ARTIKEL 3 - De algemene vergadering is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars.

Zij kan enkel wettelijk optreden bij algemene tegenwoordigheid of wettelijk opgeroepen. De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars in punten aangegeven in de medegedeelde dagorde.

ARTIKEL 4. – De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand februari.

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 eerste lid bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

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

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

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

ARTIKEL 5. – Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

ARTIKEL 6. – 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 7. - Het bureel wordt gevormd door de Voorzitter bijgestaan door twee bijzitters of door de twee aanwezigen die de meeste paarten in de gemeenzame delen bezitten. Het bureel noemt een sekretaris welke niet noodzakelijk tot de vergadering behoort.

ARTIKEL 8. - 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 9. - De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 10.- De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van twee / derde der stemmen**:

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

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

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, 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.

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

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

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

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid 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 zijn kavel ten gunste van de andere

mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen bij eenparigheid, overeenkomst de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

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

over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, §1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

ARTIKEL 11. – Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

ARTIKEL 12. – De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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.

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

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

ARTIKEL 13. – De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 4 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voormelde 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.

ARTIKEL 14.-

De algemene vergadering heeft het bedrag overeenkomstig artikel 577-7, §1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek vastgesteld op nul euro.

ARTIKEL 15. – In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een terzake vereiste meerderheid van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

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

ARTIKEL 16. – Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

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

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

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

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

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

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

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van 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.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend,

alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel 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.

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 17. – 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.

ARTIKEL 18. – De boekhouding en het beheer van de syndicus worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd.

De syndicus moet zijn afrekening aan al de mede-eigenaars onderwerpen een maand voor de datum der statutaire vergadering.

Per drie maand moet de syndicus de private rekeningen doen geworden aan elke eigenaar afzonderlijk.

ARTIKEL 19. – De algemene vergadering besluit of de syndicus een vergoeding zal ontvangen of niet en stelt het bedrag dezer vast.

ARTIKEL 20. – De syndicus bewaart gedurende zijn mandaat alle documenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

ARTIKEL 21.- De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

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

De syndicus dient hem zijn 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.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

SECTIE I.- ONDERHOUD

ARTIKEL 22. - De schilderwerken zowel van voor- als achtergevel, moeten geschieden onder toezicht van de syndicus en volgens een plan en op de tijdstippen geregeld door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 23. - De schilderwerken van private aard doch welke de harmonie van de bouw aanbelangen, moeten tijdig door ieder eigenaar gedaan worden derwijze dat het gebouw steeds een indruk van "goede-onderhoud" geeft.

ARTIKEL 24. - De eigenaars moeten hun schouwen minstens eenmaal per jaar doen vagen door een gezworen schoorsteenvager. De syndicus moet ervan verwittigd worden.

ARTIKEL 25. - De mede-eigenaars of hun huurders of bewoners mogen aan de ramen of op de terrassen geen voorwerpen plaatsen als reklaamborden, wasgoed of voorwerpen welke door het vallen schade zouden kunnen berokkenen aan derden.

ARTIKEL 26.- De zones waar aanplantingen gebeurd zijn, mogen nooit betreden worden, uitgezonderd door het onderhoudspersoneel.

SECTIE II.- INWENDIGE ORDE

ARTIKEL 27. - Hout of kolen mogen slechts naar boven gebracht worden vóór tien uur des morgens en enkel in gesloten zuivere papieren zakken.

ARTIKEL 28. -De gemeenzame delen, zoals de inkomhal, de lift, indien er een bestaat, de gangen en de trappen moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden.

Tapijten, tafeldoeken, stofvodden en borstels mogen slechts geklopt worden vóór tien uur des morgens en op de plaatsen aangeduid door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 29. - In de trapzaal mogen geen klederen uitgeborsteld worden, noch tapijten, noch matten, enzovoort ; er mogen aldaar ook geen vreemde voorwerpen geplaatst worden niet behorende tot de bouw.

ARTIKEL 30. - Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle gasaansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

ARTIKEL 31. - De medeëigenaars en huurders mogen geen dieren houden, behoudens deze toegelaten door de syndicus, welke zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De syndicus mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van het dier nadeel berokkend wordt aan andere medeëigenaars. Zijn beslissing desaangaande zal door eenvoudig schrijven betekend worden.

De eigenaar welke zich desaangaande niet onderwerpt aan de bevelen der Algemene Vergadering, of van de syndicus, zal een boete oplopen van honderd frank per dag vertraging vanaf de dag van de betekening der beslissing. De vergadering heeft het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te doen weghalen. De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas van inkomen.

ARTIKEL 32.- Het is de medeëigenaars, hun huurders of andere bewoners niet toegelaten hun dieren te laten loslopen of hun uitwerpselen in de aanplantingen en grasperken te laten doen; moest dit toch gebeuren, zullen zij zelf en op eigen initiatief alles opruimen.

ARTIKEL 33.- Het is niet toegelaten aan vensters, op terrassen of balkons, was- of beddegoed te hangen, vuilniszakken, kartonnen dozen enz... te plaatsen.

ARTIKEL 34.- Het is niet toegelaten fietsen of andere rijwielen tegen de gevel te plaatsen.

ARTIKEL 35.- Het is verboden in de privatieve lokalen over te gaan tot een openbare verkoping van roerende goederen.

ARTIKEL 36.- Het is verboden te verhuizen via de trap. De verhuis dient te gebeuren met een ladderlift.

ARTIKEL 37.- Het is niet toegelaten in de ondergrondse parking en oprit kinderen te laten spelen en/of er met fietsen, moto's enz... rond te rijden.

ARTIKEL 38.- Het is niet toegelaten in de ondergrondse parking te roken, of er lucifers, of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken.

ARTIKEL 39.- Iedere bestuurder moet zijn snelheid reduceren zodat er geen gevaar kan zijn voor andere inwoners die zich op dat ogenblik in de garage bevinden.

SECTIE III. MORALITEIT EN RUST

ARTIKEL 40. - Alle bewoners van de bouw ten welken titel ook, moeten het gebouw burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als een "goede huisvader". Zij moeten erop letten dat de rust nooit gestoord worde. Het gebruik van radio's, televisietoestellen, pick-up, piano's of welk muziekinstrument ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten ontfond zijn. Electrische motoren mogen niet geplaatst worden tenzij deze van stofzuigers, boenborstels, frigokasten, alle keukenapparaten, liften en centrale verwarming, indien het eigendom ervan voorzien is ; al deze motoren moeten ontfond zijn.

ARTIKEL 41. - De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur gegeven worden ; zij mogen slechts bewoond worden door één familie in de enge zin van het woord, hun personeel of uitgenodigden.

ARTIKEL 42. -De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De af te sluiten huurkontrakten moeten vermelden dat de huurders niet mogen onder- of voortverhuren, dat zij kennis genomen hebben van tegenwoordig Algemeen Reglement van Medeëigendom en er zich In alle punten zullen naar gedragen.

ARTIKEL 43. - Al de bewoners schikken zich naar alle gemeente- en politiereglementen.

ARTIKEL 44. - Behalve tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte, is het verboden publiciteit te maken op de gevels. Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm aangenomen door de algemene vergadering. Een zelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomhal van het appartement.

SECTIE IV.- PUBLICITEIT EN ONTVLAMBARE STOFFEN

ARTIKEL 45. - Het is verboden ontvlambare stoffen in de bouw op te stapelen of te bewaren, buiten, het geval voorkomende, de mazouttank der centrale verwarming.

ARTIKEL 46.- Het is niet toegelaten in de ondergrondse parking benzine, olie of andere ontvlambare produkten te stapelen.

SECTIE V.- BEHEER

ARTIKEL 47. – Zoals gezegd in voormelde artikelen 10 en 14 beslist de algemene vergadering, in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom. Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

ARTIKEL 48. - De syndicus heeft tot taak het algemeen onderhoud van de bouw te verzekeren. Hij voert de werken uit welke hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, doet alle werken uitvoeren bevolen door de Algemene Vergadering. Hij maakt voor elke uitgave de rekening op voor elke mede-eigenaar.

ARTIKEL 49. - Telkens het nodig blijkt, vraagt de syndicus het advies van de architect aangesteld door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 50. - De syndicus is aangesteld om alle geschillen met derden of publieke administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de vergadering, welke beslist over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hij zelf alle initiatief en brengt later verslag uit.

ARTIKEL 51. - De syndicus legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maand aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

ARTIKEL 52. - De Algemene Vergadering heeft het vermogen te beslissen dat door iedere mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservecas van het Bestuur, zulks ten titel van provisie voor dekking van kosten van aanleg van brandstof (indien er centrale verwarming is) en alle andere uitgaven.

ARTIKEL 53. - De syndicus heeft het volle recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake bijdrage-betaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit, zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars. Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar, zullen uit volle recht de wettelijke interesten opbrengen.

Is het appartement van de ingebreke gebleven mede-eigenaars verhuurd, zal de opbrengst der huur door de syndicus ontvangen worden, en dit met volle recht en na aanbevolen verwittiging aan huurder en eigenaar, dit tot het beloop van de aan de gemeenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de ~~Bestuurder~~ syndicus afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar van het appartement.

ARTIKEL 54. - De syndicus is gelast alle sommen te innen voortkomende van zaken van de algemeenheid.

SECTIE VI.- HUISBEWAARDER OF WERKVROUW

ARTIKEL 55. - Voor het geval een huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal deze huisbewaarder benoemd worden door de Algemene Vergadering der Mede-eigenaars, die ook zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Voor het geval geen huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder of van de werkvrouw zal geregeld worden door de syndicus.

De huisbewaarder of de werkvrouw mogen geen werk uitvoeren voor individuele rekening van de eigenaars of bewoners der appartementen.

SECTIE VII. BESTEMMING DER LOKALEN

ARTIKEL 56. - De bestemming der appartementen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig Algemeen Reglement van Mede-eigendom zal gehecht worden.

HOOFDSTUK IV.- INVORDERINGSPROCEDURE BIJ ACHTERSTALLIGE EIGENAARSBIJDAGEN

ARTIKEL 57. - Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van de syndicus. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn eigenaarsbijdragen te voldoen op de financiële rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Onderstaande procedure wordt gevolgd:

De provisies in het werkkapitaal (maandelijks, driemaandelijks, jaarlijks) al naar gelang de beslissing van de algemene vergadering moeten betaald worden op de financiële rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk de tiende dag van het begin van de periode waarop de betaling betrekking heeft.

Extra provisieopvragingen en eigenaarsafrekeningen dienen betaald te worden op de vastgestelde vervalldag.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden (niet-aangetekend). De betalingstermijn van deze herinneringsbrief betreft 15 kalenderdagen. Er wordt een administratieve kost aangerekend van € 15,00 per herinneringsbrief welke privatief in rekening wordt gebracht.

Wanneer na de eerste herinneringsbrief nog geen betaling wordt komen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze betalingsherinnering geldt eveneens als ingebrekestelling. Er wordt hiervoor administratieve kost aangetekend van € 30,00 per aangetekende herinneringsbrief inclus de portkosten welke privatief in rekening wordt gebracht.

Wanneer na de tweede aangetekende betalingsherinnering nog geen betaling wordt komen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een laatste betalingsherinnering per aangetekend schrijven overmaken. Deze betalingsherinnering geldt aldus als laatste en ultieme ingebrekestelling. Er wordt hiervoor administratieve kost aangetekend van € 30,00 per aangetekende herinneringsbrief inclus de portkosten welke privatief in rekening wordt gebracht.

Na het verstrijken van de vervalldag van de laatste aangetekende betalingsherinnering (15 dagen), wordt het dossier overgemaakt aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars. Alle bijkomende kosten (o.m. doch niet beperkt tot advocaatkosten, deurwaarderskosten, rolrechten, registratierechten, ...), ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privatief in rekening worden gebracht. De opstartkosten van een invorderingsdossier bedragen € 250,00. De opvolging van een invorderingsdossier gebeurt in regie aan € 75,00 per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervalldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlntresten verschuldigd zijn tegen 8 % per jaar vanaf de datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een niet-herleidbare schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, tegen achterstallige mede-eigenaars. 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 vereniging van mede-eigenaars in rechte te behartigen in het geval een gerechtelijke procedure onafwendbaar is geworden.

ARTIKEL 58. - De kosten besproken en beschreven in de meest uitgebreide vorm onder artikel 57, te weten aanmaningskosten, kosten ingebrekestellingen, deurwaarderskosten, advocaatkosten, dagvaardingskosten, procedurekosten, kosten van betekening, rechtsplegingsvergoeding, kosten van beslag, opvolgingskosten achterstal en alle andere bijkomende handelingen gedurende de periode van de vervalldag tot algehele betaling.

Alle kosten zoals hierboven uiteengezet zullen ten laste worden gelegd van de privatieve eigenaar die in gebreke blijft. Tot aan de volledige recuperatie zal de vereniging van mede-eigenaars, als opdrachtgever van de invordering, de kosten ten hare laste nemen om ze nadien zoals besproken te recupereren.