

Januari 2023
(Onderhands)

Reglement van Interne Orde (RIO)

VME: 2 - SCHUTSTRAAT - Schutpenning 16-18

Ondernemingsnummer: 0888.041.136

Inhoud

<u>I VOORAFGAANDE - VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE</u>	<u>3</u>
<u>II/ ALGEMEENHEDEN - ONDERGESCHIKT KARAKTER TOV, HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM</u>	<u>3</u>
<u>III/ INHOUDELIJK (overzicht)</u>	<u>4</u>
<u>IV/ VASTSTELLING/OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.....</u>	<u>4</u>
<u>IV. 1 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</u>	<u>4</u>
<u>Regels betreffende de wijze van bijeenroeping</u>	<u>4</u>
<u>Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.....</u>	<u>5</u>
<u>Werkwijze van de algemene vergadering.</u>	<u>5</u>
<u>Delegatie van bevoegdheden.</u>	<u>5</u>
<u>Samenstelling algemene vergadering.....</u>	<u>5</u>
<u>Zich laten bijstaan op een algemene vergadering</u>	<u>6</u>
<u>Lasthebber/ stemhouder op een algemene vergadering</u>	<u>6</u>
<u>Quorum</u>	<u>6</u>
<u>Aanstelling bureau</u>	<u>6</u>
<u>Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering</u>	<u>7</u>
<u>Meerderheidsvereisten.</u>	<u>8</u>
<u>Notulen(register) van de algemene vergaderingen/ beslissingen met éénparigheid genomenbuiten de algemene vergaderingen.....</u>	<u>9</u>
<u>Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.....</u>	<u>10</u>
<u>IV.2 De wijze van benoeming van de 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</u>	<u>10</u>
<u>Wijze van benoeming.....</u>	<u>10</u>
<u>Omvang van de bevoegdheden van de syndicus.....</u>	<u>10</u>
<u>Persoonlijk - tegenstrijdig belang</u>	<u>11</u>
<u>Duurtijd mandaat.....</u>	<u>11</u>
<u>Nadere regels voor de hernieuwing ervan.....</u>	<u>11</u>
<u>Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars.....</u>	<u>12</u>
<u>Opzegging door de syndicus.</u>	<u>12</u>
<u>Uit het einde van de opdrachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen</u>	<u>12</u>
<u>IV.3 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt.....</u>	<u>13</u>
<u>IV.4 Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris.....</u>	<u>14</u>

<u>Benoeming en mandaat</u>	13
<u>Taakomschrijving</u>	13
<u>Aansprakelijkheid syndicus en volmacht op VME-rekeningen</u>	13
<u>GDPR vereisten en opname mandaat commissaris(sen) van de rekening</u>	14
<u>Door de verwerkingsverantwoordelijke gemachtigd controleur</u>	14
<u>Verzamelen informatie privatieve verbruiksgegevens</u>	14
<u>IV 5 De wijze van benoeming, de samenstelling, de organisatie en de bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom</u>	
<u>De wijze van benoeming</u>	15
<u>De samenstelling</u>	15
<u>De organisatie</u>	15
<u>De bevoegdheden</u>	15
<u>IV 6 Andere</u>	16
<u>Rappelprocedure De syndicus - bedingen en sancties m.b.t., de niet betaling van de lasten</u>	16
<u>Opstarten juridische invorderingsprocedure na doorlopen rappelprocedure en bij niet-betaling van de achterstallen</u>	16
<u>Mandaat syndicus in geval van gerechtelijke invordering</u>	17
<u>Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan De Syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven</u>	17
<u>Bedingen en sancties m.b.t. de niet betaling van de lasten</u>	17
<u>Afbetalingsfaciliteiten in geval van achterstallen</u>	17
<u>GDPR-wetgeving en de verplichtingen voor Verenigingen van Mede-Eigenaars</u>	19
<u>V/ SLOTBEPALINGEN - GOEDKEURING - WIJZIGINGEN - RAADPLEGING - TEGENSTELBAARHEID</u>	20
<u>Goedkeuring</u>	20
<u>Wijzigingen</u>	20
<u>Raadpleging - tegenstelbaarheid</u>	20

(ONDERHANDS) REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO)

Addendum aan de statuten en aan het eventueel
bestaande reglement van orde betreffende VME:

2 - SCHUTSTRAAT - Schutpenning 16-18

Met ondernemingsnummer: 0888.041.136

I/ VOORAFGAANDE - VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen. Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO).

Onderstaande reglement van interne orde geldt aldus als aanvulling op de reeds bestaande statuten/ bestaand reglement van orde:

2014/11/17 - Basisakte 2014/11/17 - Basisakte Gecoördineerd zonder track

Het vult het (eventueel) reeds bestaande reglement van orde aan waarbij die zaken/bepalingen die indruisen tegen de onderstaande wettelijke bepalingen, als niet geschreven dienen te worden beschouwd.

II/ ALGEMEENHEDEN - ONDERGESCHIKT KARAKTER T.O.V. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Het reglement van interne orde mag onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor) doch inhoudelijk blijft de inhoud ervan ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom hebben, een aanvullend karakter.

III/ INHOUDELIJK (overzicht)

Inhoudelijk moet het reglement van interne orde minstens de onder de punten 1 tot en met 4 vermelde zaken bevatten:

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;
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;
4. De bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris;
5. De wijze van benoeming, de samenstelling, de organisatie en de bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom
6. Andere

IV/ VASTSTELLING/OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Gelet op voorgaande wordt hierna voor de voormelde vereniging van mede-eigenaars overgegaan tot de vaststelling/ opmaak van het betreffende reglement.

IV.1 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:

Regels betreffende de wijze van bijeenroeping

De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Deze punten moeten aan de syndicus worden overgemaakt, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de hierna onder punt 3 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen. In dat geval worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De bijeenroeping geschiedt bij email, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben verzocht de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde 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 bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende (mail)adres, worden geacht geldig te zijn.

Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de hierna onder punt 3 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd voorgaande, 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.

Werkwijze van de algemene vergadering

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede-eigenaars. Zij verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet voorzien en mits uitdrukkelijke beslissing daartoe, door de algemene vergadering genomen.

Samenstelling algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel dat deel uitmaakt van een gebouw zoals beschreven in de statuten van de desbetreffende vereniging van mede-eigenaars of zoals beschreven in de hoofdsplitsingsakte van de hoofdvereniging en/of de ondersplitsingsakte(n) van de deelverenigingen van mede-eigenaars ingeval van een groep van gebouwen, is lid van de desbetreffende algemene vergadering(en) en neemt deel aan de beraadslagingen.

Zich laten bijstaan op een algemene vergadering

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan schriftelijk (via email of ander aantoonbaar communicatiemiddel) in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Lasthebber/ stemhouder op een algemene vergadering

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.

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.

Aanstelling bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter (dewelke een mede-eigenaar dient te zijn), een secretaris en één stemopnemer te benoemen. Het mandaat van de verkozen voorzitter loopt tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. Hetzelfde volgorde zal toegepast worden voor wat de aanduiding van de bijzitters betreft.

Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering

Aanwezigheidslijst:

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke op dat moment fysiek aanwezige mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend.

Een mede-eigenaar of zijn gevolmachtigde die de vergadering op een later tijdstip vervoegt, tekent onmiddellijk bij zijn aankomst de aanwezigheidslijst af.

De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

Stemrecht - wijze van uitoefening van het stemrecht:

Aantal stemmen

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Volmacht

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.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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. 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.

Stembeperving:

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

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 20 % 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 beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Meerderheidsvereisten

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

De algemene vergadering beslist:

1 ° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

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 van het Burgerlijk Wetboek;

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

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;

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.

2° bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen:

Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

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;

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

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

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.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid 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 een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Notulen(register) van de algemene vergaderingen/beslissingen met éénparigheid genomen buiten de algemene vergaderingen

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. Bij gebreke aan het beschikken van notulen op het einde van de vergadering worden deze door de syndicus binnen de 5 werkdagen na het beëindigen van de algemene vergadering via mail aan de mede-eigenaars bezorgd. Zij hebben dan een termijn van 15 kalenderdagen om eventuele aanmerkingen op de bewoording van het verslag door te geven.

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 dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is

Conform de beslissing van de algemene vergadering bedraagt het bedrag vanaf wanneer mededinging verplicht is: € 5000,-

IV.2 De wijze van benoeming van de 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

Wijze van benoeming

De (eerste) syndicus wordt binnen het reglement van interne orde aangeduid of aangesteld door beslissing van de (bijzondere) algemene vergadering of na tussenkomst van de rechtbank.

Binnen deze vereniging van mede-eigenaars gebeurde de aanstelling van de huidige syndicus 'De Syndicus' op: 16.03.2020.

De bekrachtiging en/of de verlening van het mandaat van de huidige syndicus DE SYNDICUS gebeurde tijdens de (buitengewone) algemene vergadering van: 31.05.2022

Tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars werd een schriftelijke overeenkomst opgesteld. De inhoud ervan werd tijdens algemene vergadering van 08.09.2020 goedgekeurd.

Omvang van de bevoegdheden van de syndicus

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de VME enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

De syndicus haalt zijn taken en opdrachten rechtstreeks uit de wet (waarvan het minimum takenpakket in de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen wordt beschreven) maar deze kunnen worden aangevuld met deze opgenomen in de statuten van het gebouw en/of toebedeeld door de algemene vergadering door middel van een genomen beslissing.

Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelde, 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 wijze 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.

Duurtijd mandaat

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens 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.

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

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

De duurtijd van het mandaat van de huidige syndicus zijnde De Syndicus binnen deze vereniging van mede-eigenaars, , bedraagt één jaar en loopt telkens tot de volgende algemene vergadering.

Nadere regels voor de hernieuwing ervan

Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld.

De algemene vergadering beslist tijdens de vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen. De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen zoals opgenomen in de opdrachtovereenkomst.

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars

De algemene vergadering kan het mandaat van De Syndicus jaarlijks op de algemene vergadering, zonder kosten, beëindigen. Wordt het mandaat evenwel beëindigd op een buitengewone algemene vergadering in de loop van het werkjaar, dan zal de syndicus een vergoeding ontvangen volgens de afspraken in de opdrachtovereenkomst.

Opzegging door de syndicus

De Syndicus kan op ieder ogenblik kosteloos een einde maken aan zijn opdracht conform de afspraken in de opdrachtovereenkomst.

Uit het einde van de opdrachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen

Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt ontslagen, mag hij in naam of voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig kalenderdagen 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

IV.3 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

Dit tussen 15 maart en 15 mei met als voorkeurdag de vierde dinsdag van de maand.

IV.4 Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris

Benoeming en mandaat

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert/controleren, op basis van de bevoegdheden en verplichtingen hierna bepaald.

Een aangestelde rekeningcommissaris(sen) die geen stemrecht heeft in de algemene vergadering, kan geen deel uitmaken van de raad van mede-eigendom.

Het mandaat van de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen, loopt tot een volgende (buitengewone) algemene vergadering waar opnieuw een (college van) commissaris(sen) aangeduid wordt. De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij/zij kan/kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

Taakomschrijving

De commissaris van de rekeningen zal na afsluiten van het boekjaar, waarvoor hij/zij mandaat heeft ontvangen van de Algemene Vergadering, en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars zich bij wijze van steekproef vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van de opvraging van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij/zij bij wijze van steekproef nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct zijn opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werkings-en reservekapitaal) is geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij/zij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar de mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij/zij van deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de Algemene Vergadering.

De commissarissen) zal/zullen minstens één controle per jaar uitvoeren. Een controle is zinvol tussen het afsluiten van het boekjaar en het toesturen van de individuele afrekeningen naar de mede-eigenaars. Eventuele tussentijdse controles op vraag van de commissaris(sen) kunnen als extra prestatie aangerekend worden op basis van de bepalingen in de opdrachtovereenkomst.

Aansprakelijkheid syndicus en volmacht op VME-rekeningen

Enkel de syndicus zelf is van rechtswege aansprakelijk voor diens beheer. Hierdoor kan er geen derde partij (commissaris, voorzitter, lid van RVM.) volmacht bekomen over één of meerdere VME-rekening(en)

GDPR vereisten en opname mandaat commissaris(sen) van de rekening

Elke mede-eigenaar die zich kandidaat stelt om de taak van commissaris van rekening op te nemen, geeft hiermee uitdrukkelijk zijn akkoord dat zijn minimale contactgegevens.

(Naam, adres, tel, GSM, mailadres) mogen doorgegeven worden aan derden, in het kader van de uitoefening van de taak als commissaris (bv. doorverwijzen van andere eigenaars naar de commissaris in geval van vragen en/of problemen).

Elke derde partij dewelke wordt aangeduid om als commissaris van rekening voor de VME te fungeren en dewelke geen mede-eigenaar is (bv. een boekhoudkantoor) zal toegang krijgen tot de persoonsgegevens van de VME in het kader van de uitoefening van diens taak.

Door de verwerkingsverantwoordelijke gemachtigd controleur

De commissaris(sen) van de rekening fungeert tevens als een 'door de Verwerkingsverantwoordelijke gemachtigd controleur' om occasioneel gewenste controles te kunnen uitoefenen op de GDPR Compliance van de VME (volgens de modaliteiten van de verwerkingsovereenkomst).

Verzamelen informatie privatieve verbruiksgegevens

Indien de VME over privatieve verbruiksmeters beschikt, krijgt de commissaris van rekening of een ander lid van de Raad van Mede-eigendom (RME) (zie verder) de bijkomende opdracht tot het verzamelen en aanleveren van de lijst met tussenmeterstanden voor het privaat verbruik en/of de lijst met 'aantal bewoners' of 'aantal gedomicilieerde personen' voor de berekening van de verdeling van de kosten van het verbruik.

De lijst dient door de rekeningcommissaris of RME-lid l x per jaar doorgegeven worden op vraag van de syndicus. De syndicus zal de correctheid van de lijst niet in vraag stellen. Indien de syndicus niet of laattijdig de lijst(en) ontvangt, zal deze genoodzaakt zijn om alsnog de coördinatie voor het bekomen van deze gegevens op zich te nemen en zullen hiervoor extra prestaties aangerekend worden volgens contract.

IV 5 De wijze van benoeming, de samenstelling, de organisatie en de bevoegdheden van de Raad van Mede-Eigenaar (RME)

De wijze van benoeming

De benoeming zal op en door de algemene vergadering worden voltrokken. De termijn van Benoeming ligt vast voor 1 jaar en de benoeming is hernieuwbaar

De samenstelling

Alleen mede-eigenaar kunnen in de raad benoemd worden.

De Raad bestaat minimaal uit 3 en maximaal uit 5 leden

De organisatie

De RME komt minstens 2 x per jaar samen voor het bespreken van punten die elk van het lid kan aanbrengen. De leden spreken met mekaar per mail af voor het samenroepen van de vergadering. De plaats van de vergadering wordt in onderling overleg afgesproken.

Er wordt een verslag van elk bijeenkomt opgemaakt. De verslaggever wordt elke vergadering aangeduid.

Op de vergadering zal afgesproken worden of en met wie er over welk punt gecommuniceerd zal worden. Het kan zijn dat de communicatie op de vergadering zelf al tot stand gebracht wordt afhankelijk van de hoogdringendheid.

De bevoegdheden

De bevoegdheden dienen door de algemene vergadering vastgelegd te worden.

De raad van mede-eigenaars vormt de schakel tussen de syndicus en de rest van de eigenaars om op korte termijn dringende beslissingen te nemen

IV.6 Andere

Rappelprocedure De Syndicus- bedingen en sancties m.b.t. de niet betaling van de lasten

Rappelprocedure De Syndicus:

Betalingstermijn:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd.

De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvraging betreft; deze dienen voor vervaldag op de bankrekeningen van de VME toekomen (vervaldag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten). De jaarlijkse afrekeningen moeten na de Algemene Vergadering voldaan worden, binnen de 30 dagen nadat de opvraging daarvoor door de syndicus werd verstuurd.

Procedure bij niet tijdige betalin.

- Eerste herinnering binnen een termijn van een maand waarop de betaling verschuldigd was (Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie).
- Tweede herinnering binnen een termijn van 2 maanden waarop de betaling verschuldigd was (Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie).
- Aangetekende ingebrekestelling binnen de termijn van 3 maanden waarop de betaling verschuldigd was (Verzendwijze: mail + post + aangetekend). Hierbij wordt een termijn van 1 week gegeven om alsnog de schulden te betalen. In voorkomend geval wordt de schuld vermeerderd met 10% wegens laattijdige betaling en gemaakte kosten.
- Deurwaardersbrief wordt onmiddellijk verzonden indien de aangetekende ingebrekestelling binnen de termijn van 7 dagen niet tot betaling van de schuld leidde. In voorkomend geval wordt de schuld vermeerderd met 20% wegens laattijdige betaling en gemaakte kosten. (Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder).

Opstarten juridische invorderingsprocedure na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen

- Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME.
- Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding (Verzendwijze: betekening via deurwaarder).

Mandaat syndicus in geval van gerechtelijke invordering

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan De Syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven

Procedure wordt opgestart:

- Indien de mede-eigenaar geen gevolg gaf aan de aanmaningen bij niet tijdige betaling
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader').

Bedingen en sancties m.b.t. de niet betaling van de lasten

Na beslissing daartoe, zullen alle kosten verbonden aan de opvolging van betaalachterstallen en het behandelen van een invorderingsprocedure, waaronder (niet limitatieve opsomming): de kosten voor de rappelprocedure, dagvaardingskosten, al de kosten gemaakt door de syndicus dewelke conform de beheersovereenkomst worden aangerekend, dossierkosten, kosten raadsman VME (ook indien geen vonnis tussenkomt en er aldus aan de VME geen RPV kan worden toegekend), eventuele kosten voor het betekenen van een gerechtelijke uitspraak, kosten verbonden aan het leggen alsook het uitvoeren van een roerend of onroerend beslag, of elke andere hiermee gepaard gaande kost, privaatief worden doorgerekend aan de betrokken achterstallige mede-eigenaar.

Afbetalingsfaciliteiten in geval van achterstallen

Indien een mede-eigenaar aan de algemene vergadering de toestemming vraagt om zijn/haar schuld t.o.v. de VME gespreid te mogen terugbetalen dan dienen volgende voorwaarden in acht genomen te worden:

VOORWAARDE 1 [voor de overige eigenaars] = Tijdelijke voorfinanciering door alle overige eigenaars

De VME heeft niet als doel om leningen toe te kennen aan individuele mede-eigenaars (daar dienen financiële instellingen voor). Indien eigenaars niet voldoen aan hun betaalverplichtingen dan komt daarmee de goede financiële werking van de VME in het gedrang (facturen kunnen niet meer of te laat betaald worden).

Dit heeft als gevolg dat de VME niet zomaar zonder verder gevolg de toelating kan geven aan een individuele eigenaar om een schuld gespreid af te betalen, gezien er zich dan tijdelijk een niet-invorderbaar tekort vormt op de VME-rekening met alle mogelijke risico's van dien.

Afbetalingsfaciliteiten toekennen kan bijgevolg enkel en alleen onder voorwaarde dat de schuld van betrokken eigenaar tijdelijk door alle overige eigenaars wordt voorgefinancierd. In de praktijk zal dit zich dan vertalen in een éénmalige extra provisie-opvraging lastens alle overige eigenaars t.b.v. de volledige schuld van betrokken eigenaar op dag van de AV en dit met een verdeling volgens aandelen (=alle aandelen excl. de aandelen van de betrokken eigenaar).

VOORWAARDE 2 [voor de betrokken achterstallige eigenaar] = zich houden aan onderstaande modaliteiten

Vervaldagen schuldaflissingen

De eerste afbetaling dient binnen de 30 kalenderdagen, te rekenen vanaf datum huidige vergadering, te worden gestort op de rekening van de VME.

Voor elke volgende afbetaling geldt als vervaldag de uiterste datum waarop de eerste betaling moet toekomen + 29 dagen.

Continuïteit in de overige bijdragen

Naast correcte en tijdige betaling van de schuld die wordt afgelost, dient de betrokken eigenaar ervoor te zorgen dat hij eveneens tijdig en correct de lopende betalingen betreffende het werkingskapitaal, het reservekapitaal en eventuele extra opvraging betaalt.

Wordt één aflossing niet of niet tijdig betaald en/of wordt nagelaten om de bijdrage in het werkingskapitaal, reservekapitaal, te betalen, dan vervalt zonder enige ingebrekestelling/kennisgeving de afbetalingsfaciliteit onmiddellijk. Vanaf dat moment wordt het volledige op dat ogenblik openstaande bedrag direct en integraal opeisbaar. Alsdan zal de syndicus overgaan tot gedwongen invordering, desnoods via gerechtelijke weg.

Rappels en rappelkosten gedurende de periode van afbetaling.

Opdat de betrokken eigenaar het bedrag van zijn schuld niet uit het oog zou verliezen, zal hij blijvend rappels ontvangen zo lang er een schuld blijft bestaan. Kosten i.v.m. deze rappels zullen privaatief aan de betrokken eigenaar aangerekend worden zoals beslist op een voorgaande vergadering. De afbetalingsfaciliteiten stellen de eigenaar dus niet vrij van rappels en rappelkosten.

Opeisbaarheid van de volledige openstaande schuld bij verkoop

Indien de betrokken eigenaar zijn kavel(s) verkoopt, dan vervalt de afbetalingsfaciliteit onmiddellijk op het moment dat de verkoop houdende notaris de wettelijke inlichtingen aan de syndicus opvraagt. De betrokken eigenaar kan in dat geval het op dat ogenblik nog opstaande saldo niet meer betwisten wat betekent dat in toepassing van de dwingende wet, de notaris gehouden is tot het inhouden en doorstorten aan de VME van het saldobedrag. Dit tenzij de achterstal niet recupereerbaar zou zijn, bijvoorbeeld omwille van (te veel) bevoorrechte schuldeisers.

GDPR-wetgeving en de verplichtingen voor Verenigingen van Mede-Eigenaars

Sinds 25/05/2018 is de GDPR-wetgeving van kracht en regelt de verwerking van persoonsgegevens van EU-burgers.

Ook de VME valt van rechtswege onder de GDPR-wetgeving aangezien zij persoonsgegevens verwerkt van EU-burgers (naam, adres, tel. Nr. van eigenaars, huurders enz....)

Beschrijving van de relatie tussen VME en syndicus in het kader van GDPR-wetgeving:

Verwerkingsverantwoordelijke = De VME

VME = de verwerkingsverantwoordelijke en moet op elk moment kunnen aantonen dat deze conform de regels van de GDPR handelt.

De Verwerker = De syndicus

Syndicus = de verwerker dewelke gegevens verwerkt in opdracht van de verwerkingsverantwoordelijke (VME).

De verwerkingsovereenkomst

Wettelijk verplichte overeenkomst dewelke beschrijft op welke manier de syndicus de persoonsgegevens van de VME verwerkt conform de GDPR-richtlijnen.

Tussen de verwerkingsverantwoordelijke (VME) en de verwerker (syndicus) is er een schriftelijke verwerkingsovereenkomst verplicht waarvan de duurtijd samenvalt met die van de opdrachtovereenkomst (= syndicusovereenkomst). Deze verwerkingsovereenkomst bevat afspraken rond de aard, het doel en de duur van de verwerking van persoonsgegevens van de VME.

Vereiste documenten: GDPR Compliancy Dossier

Volgende documenten zijn beschikbaar in de VME (consulteerbaar bij de syndicus) m.n. een 'GDPR Compliancy Dossier' dat volgende documenten bevat:

- Het verwerkingsregister van de VME
- De Privacy Policy
- Een datalek procedure
- Een register van inbreuken
- Een register van audits en inspecties
- Een informatiebrochure
- Een dataverwerkingsovereenkomst dewelke wordt toegevoegd bij de opdrachtovereenkomst van de syndicus.

V/ SLOTBEPALINGEN - GOEDKEURING - WIJZIGINGEN - RAADPLEGING - TEGENSTELBAARHEID

Goedkeuring

Op basis van de bepaling vermeld op de oproeping tot de algemene vergadering waarop het ontwerp van voormeld reglement van interne orde dient te worden goedgekeurd, meer bepaald de vermelding op welke wijze elke belanghebbende voor doorgang van de vergadering alle documenten m.b.t. de betreffende vergadering kan inkijken/kan consulteren (o.m. via het digitaal platform van de VME, na afspraak,) werd voorafgaand aan de algemene vergadering aan elke belanghebbende de.

Mogelijkheid gegeven om de tekst in te kijken.

De tekst werd tijdens de aangehaalde vergadering toegelicht/besproken, waarna hij door de algemene vergadering met de vereiste gekwalificeerde meerderheid, werd goedgekeurd.

Wijzigingen

Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/ aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.

In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels. Hij behoeft in dat geval geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.

Inzake hieraan eventueel verbonden bijkomende vergoedingen, wordt verwezen naar de schriftelijke beheersovereenkomst.

Raadpleging - tegenstelbaarheid

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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 of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving 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 van het vermeld register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk

of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Na voormelde uiteenzetting tekent/ tekenen hierna:

De tijdens de algemene vergadering waarop dit reglement van interne orde werd goedgekeurd (nog) aanwezige eigenaar(s) ofwel die daartoe vanwege de vergadering het mandaat verkreeg/verkreten.

Handgeschreven: "voor gelezen en goedgekeurd", gevolgd door de handtekening en datum.

Datum:

Naam:	Naam:	Naam:	Naam:
.....			
Voor gelezen en goedgekeurd:	Voor gelezen en goedgekeurd:	Voor gelezen en goedgekeurd:	Voor gelezen en goedgekeurd:
Handtekening:	Handtekening:	Handtekening:	Handtekening: