

RESIDENTIE GROENE HOLLEBEEK

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het reglement van interne orde vormt een afzonderlijk onderhands document dat bij de statuten van het gebouwencomplex gevoegd wordt.

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 mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Onderhavig reglement van interne orde heeft betrekking op residentie Groene Hollebeek, gelegen te Hollebeekstraat 151-169, 2660 Hoboken, en ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0673.665.295.

DEEL 1: Huisregels

Naast onderstaande huisregels blijven ook de afspraken gemaakt in de basisakte (Afdeling 2: Rechten en plichten van de mede-eigenaars) onverminderd gelden.

Artikel 1: Veiligheid

Artikel 1.1: Inbraak- en vandalismepreventie

Sluit steeds de gemeenschappelijke inkomdeur.

Doe de gemeenschappelijke inkomdeur niet open voor onbekenden. Hierdoor voorkomt u dat ongewenste personen het gebouw betreden.

Zie erop toe dat de garagepoort zich vanzelf sluit nadat u ze hebt geopend.

Artikel 1.2: Brandveiligheid

Sluit steeds de branddeuren.

De branddeuren, brandladders en vluchtwegen moeten te allen tijde vrijgehouden worden.

Het is niet toegestaan het dak of de brandladders te betreden, tenzij in nood.

Het houden van open vuur op het terras is niet toegestaan. Dit geldt ook voor opslag van overmatig brandbare of licht ontvlambare stoffen. Opslag van overmatig brandbare of licht ontvlambare stoffen in de kelderbergingen is evenmin toegestaan.

Barbecueën op de terrassen is niet toegestaan. Barbecueën in de tuinen is toegelaten mits de burens geen (geur- of rook)hinder ondervinden.

Artikel 2: Geluids- en geurhinder

Artikel 2.1: Geluidshinder

Maak geen lawaai en speel geen luide muziek, zeker niet tussen 22u00 en 07u00 (09u00 in het weekend). Gebruik radio, tv en andere geluidsapparatuur of muziekinstrumenten zodanig dat andere bewoners hier geen last van ondervinden.

Voorkom zoveel mogelijk werkzaamheden als boren, timmeren, machinaal schuren en dergelijke in de avonden en op zon- en feestdagen, maar doe dit zeker niet tussen 22u00 en 07u00 (09u00 in het weekend).

Sla niet met deuren, ook niet in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 2.2: Geurhinder

Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen en in de privatieve bergingen.

Voorkom geurhinder als gevolg van langdurige vuilopslag, kooklucht, sigaretten, huisdieren of andere zaken. Mocht dit toch onverhoopt voorkomen, tracht dan de oorzaak aan te pakken en maatregelen te nemen ter voorkoming van herhaling.

Artikel 3: Dieren

Het houden van kleine huisdieren is toegestaan in uw appartement, maar zorg ervoor dat zij geen overlast veroorzaken.

Artikel 4: Uitzicht van het gebouw

Artikel 4.1: De gemeenschappelijke delen

In de gemeenschappelijke delen mag niets aangebracht worden zoals affiches, publiciteit, schilderijen, etc.

Plaats geen persoonlijke voorwerpen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4.2: De gemeenschappelijke voortuinen

De bewoners van de gelijkvloerse verdieping staan in voor het onderhoud en de netheid (bv. opruimen van zwerfvuil) van de voortuinen voor hun appartementen.

Het is niet toegelaten om vuilzakken, vuilbakken en andere spullen die het aanzicht van de residentie schaden te plaatsen in de voortuinen.

Artikel 4.3: De privatieve delen – algemeen

Wanneer u kiest voor raamdecoratie dient deze deugdelijk te zijn: kranten, handdoeken, dekens, lakens, etc. voor de ramen zijn als permanente oplossing niet toegestaan. Wanneer u ervoor kiest om glasgordijnen (gordijnen, panden, etc.) te hangen dienen deze wit en doorschijnend te zijn en moeten ze de volledige breedte en hoogte van het raam kunnen bedekken.

Er moet eenvormigheid heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes bij o.a. de brievenbus, bel, etc. De naamplaatjes worden aangevraagd bij de syndicus.

Artikel 4.4: De privatieve delen – de terrassen

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Daarom wordt zowel aan de voor- als de achterzijde geen was gehangen, geen bekleding bevestigd en worden geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen en omzetten van zonne-energie geplaatst.

De terrassen mogen niet gebruikt worden als opslagruimten (uiteraard gaat het hierbij niet om terrasmeubilair, planten, etc.).

Het is verboden wat dan ook vanaf het terras of door de ramen naar beneden te gooien. Het is verboden stof te maken op de terrassen of de terrassen met een hogedrukreiniger te poetsen.

Artikel 5: Parkeren

De in- en uitrit van de garage moet te allen tijde worden vrijgehouden, dit geldt voor uzelf, uw bezoekers en leveranciers/aannemers.

Plaats uw auto in een parkeervak en dus nooit voor de gemeenschappelijke toegangsdeuren.

Plaats uw auto niet op een andere staanplaats dan degene die u hebt gekocht of huurt.

Artikel 6: Fietsen

Fietsen en bromfietsen kunnen worden geplaatst in de fietsenstalling. Doe de toegangsdeur steeds op slot. Het gebruik van de fietsenstalling gebeurt op eigen risico.

Fietsen en bromfietsen van de bewoners kunnen tevens worden geplaatst achteraan de eigen staanplaats of in de eigen berging. Moto's dienen op of achteraan een staanplaats te worden gestald.

Fietsen en bromfietsen mogen niet in de gemeenschappelijke delen geplaatst worden.

Artikel 7: Lift

De lift mag alleen gebruikt worden voor personenvervoer en voor het vervoer van handbagage tot het in de lift aangegeven maximumgewicht, dan wel het maximaal aantal personen. Het is dus niet toegestaan om de lift te gebruiken bij verhuis: gebruik dan een ladderlift.

Het is niet toegestaan de lift te blokkeren of vast te houden.

Artikel 8: Afval

U dient restafval, papier en karton, GFT en PMD zelf op de stoep te plaatsen conform de voorschriften van de stad. Gebruik steeds de verplichte zakken of containers. Sluit de zakken goed en zorg dat papier niet los ligt en kan wegwaaien.

Voor de afvalophaling dient u de ophaalkalender te raadplegen.

De afvalophaling gebeurt op donderdag. U mag uw afval buiten zetten vanaf 18u00 op woensdagavond.

Deel 2: Wettelijke bepalingen

Artikel 9: Algemene vergadering

Artikel 9.1: Algemeen

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

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

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 1 en 15 oktober.

De syndicus houdt telkens een algemene vergadering als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of op verzoek van één of meer van de mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij 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.

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

Artikel 9.2: Bevoegdheden van de algemene vergadering

De algemene vergadering is bevoegd te beraadslagen en te beslissen over alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars. De algemene vergadering heeft een residuaire bevoegdheid: zij is bevoegd voor alle aangelegenheden die door de wet of door het reglement van interne orde niet aan een ander orgaan van de rechtspersoon werden voorbehouden.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen aan de hand van de door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, die betrekking hebben op:

1. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.
2. de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars.
3. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.
4. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.
6. de herstelling of heropbouw van het eigendom na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en te betalen voorschotten en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het eigendom.

Artikel 9.3: Bijeenroeping van de algemene vergadering

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de algemene 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, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in dit reglement van interne orde vastgelegde periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die voorstellen evenwel niet op de agenda van die vergadering geplaatst worden, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe ontvangen heeft, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De bijeenroeping vermeldt de nadere regels waar 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 willen ontvangen.

De bijeenroeping die wordt verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, wordt geacht geldig te zijn.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen voor de datum van de algemene vergadering verzonden.

Artikel 9.4: Aanwezigheidsvereiste op de algemene vergadering

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 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 mede-eigenaars en ongeacht de aandelen waarvan zij houder zijn.

Artikel 9.5: Volmachten op de algemene vergadering

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. De volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering de quorums niet werden bereikt, tenzij anders bepaald.

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, tenzij het totaal van de stemmen van de lasthebber zelf en die van zijn lastgevers 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 de 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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op de algemene vergadering.

Artikel 9.6: Bureau van de algemene vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en twee bijzitters waarvan één secretaris en één stemopnemer, te benoemen.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau. Deze moeten lid zijn van de algemene vergadering.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de secretaris en stemopnemer kan overgaan, worden deze door de voorzitter aangeduid.

Het ambt van secretaris zal bij voorkeur door de syndicus waargenomen worden.

Artikel 9.7: Stemming op de algemene vergadering

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

Bij aanvang van de algemene vergadering wordt door de mede-eigenaars of hun lasthebbers de 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.

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 de voornoemde lasten.

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

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

Artikel 9.8: Meerderheden op de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2;

- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2°;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, 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 beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

3° bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid.

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

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

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

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.

Artikel 9.9: Notulen van de algemene vergadering

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 opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4, en bezorgt die binnen dezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachten artikel 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als één van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

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.

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 tegengesteld aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel en wel onder 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 reglement van interne orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem werd gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post 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 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 ter post 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 3.87, § 12.

Artikel 9.10: Bijstand op de algemene vergadering

Een mede-eigenaar 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 bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Artikel 10: Syndicus

De taak van de syndicus bestaat erin het dagelijks beheer van het gebouw waar te nemen.

Artikel 10.1: Benoeming van de syndicus

Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Wanneer de syndicus aangesteld werd in het reglement van interne orde neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

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

Artikel 10.2: Duur van het mandaat van de syndicus

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

Artikel 10.3: Publicatie van de syndicus

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 voornaam, 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 in 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 Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen. De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moet een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin een beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming.

Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens te worden meegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag tot inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 10.4: Takenpakket van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3;

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.

4° 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 maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. In geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom;

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

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten, tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad. Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of 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;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten. Die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars, zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

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 welomschreven doeleinden.

Artikel 10.5: Einde van het mandaat van de syndicus

Het mandaat van de syndicus eindigt bij het verstrijken van de termijn waarvoor deze is aangegaan zoals blijkt uit de schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in de schriftelijke overeenkomst.

Artikel 11: Commissaris van de rekeningen

Artikel 11.1: Benoeming van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is of zijn. De syndicus kan geen commissaris van de rekeningen zijn.

De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van stemmen.

Het mandaat van commissaris zal slechts vroegtijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen, de commissaris zelf zal te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

De benoemde commissaris mag zich in zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Artikel 11.2: Takenpakket van de commissaris van de rekeningen

De taak van de commissaris van de rekeningen bestaat erin de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De commissaris:

- mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars,
- mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij nuttig acht,
- mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars,
- mag de algemene vergadering bijeenroepen ingeval van tekortkomingen van de syndicus,
- mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen,
- zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag overmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering, die hem al dan niet kwijting zal verlenen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

Artikel 12: Raad van mede-eigendom

Artikel 12.1: Benoeming van de raad van mede-eigendom

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

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan enkel bestaan uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben op de algemene vergadering. De syndicus kan geen lid van de raad van mede-eigendom zijn.

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

Artikel 12.2: Takenpakket van de raad van mede-eigendom

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin om erop toe te zien of de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

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

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

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

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

De raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.