V.M.E. Residentie « Boudelo »
Hofstraat 2-124 en Plezantstraat 1-133
9100 SINT NIKLAAS
Ondernemingsnummer 0851.600.117

Voorzitter Raad van Mede-eigendom
Michel VERMEIRE

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1 – DE SYNDICUS

Artikel 39 - Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de AV der mede-eigenaars bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de AV der mede-eigenaars, kan hij geen verbintenissen aangaan, behoudens deze van energievoorzieningen, voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het appartementsgebouw waar de zetel van de VME gevestigd is. De kosten hiervan zijn te lasten van de gemeenschap van mede-eigenaars.
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 en firma, alsmede haar administratieve zetel.
Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de VME, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de AV der mede-eigenaars kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 40 – Verkiezing en ontslag van de syndicus – duur en einde van het mandaat.

De syndicus zal gekozen worden voor een duurtijd van maximum drie (3) jaar door de AV, die hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen.
Indien de syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.
De syndicus kan voortijdig ontslag nemen mits vooropzeg van negentig (90) dagen vóór deze eerstvolgende statutaire AV, aan de de voorzitter van de RvM te betekenen per aangetekend schrijven.
De AV kan een einde maken aan zijn opdracht, mits vooropzeg van negentig (90) dagen, uitgezonderd ingeval van zware fout ; de voorzitter van de RvM is gelast met de mededeling hiervan aan de syndicus na de beslissing hiervan door de algemene of bijzondere AV.
Het mandaat van de syndicus kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de AV. Een stilzwijgende verlenging is niet toegelaten.
De AV kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen met een volstrekte meerderheid, op voorwaarde dat ook onmiddellijk in zijn vervanging wordt voorzien.
Ook kan de AV hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft.

Het feit dat het mandaat van de syndicus wordt opgezegd of niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot enige vergoeding.
Een opzeg van de syndicus tengevolge dringende redenen, ernstige tekortkomingen, bedrog of zware fout kan aanleiding geven tot een vergoeding, verschuldigd door de syndicus.
Het mandaat van de syndicus eindigt door de ontbinding van de vereniging. Bij vereffening wordt de syndicus vereffenaar indien daartoe niemand anders wordt aangeduid.
De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de VME worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de RvM in opdracht van de AV en de syndicus.
De ontbinding van de syndicusovereenkomst zal van rechtswege gebeuren, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, in geval van faillissement van de syndicus, zijn kennelijk onvermogen, onbekwaamheid, notoir wangedrag, zijn vroegtijdige ontbinding of splitsing van de vennootschap welke voor de syndicus optreedt.

Artikel 41 – Bezoldiging van de syndicus

De eventuele bezoldiging van de syndicus wordt vastgesteld door de AV, op voorstel van de RvM, en vermeld in de schriftelijke syndicusovereenkomst.

Artikel 42 – De gewone en speciale opdrachten van de syndicus

A- DE GEWONE OPDRACHTEN

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:
1° de AV der mede-eigenaars bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2° de beslissingen van de AV der mede-eigenaars te notuleren in het daartoe bestemde register;
3° de beslissingen die de AV heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de AV der mede-eigenaars;
4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de AV der mede-eigenaars te laten naleven;
5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de AV der mede-eigenaars de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren; waken over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de uitvoering van het werk van de conciërge;
6° het vermogen van de VME te beheren **:** zichtrekening alwaar het werkkapitaal en voorschotten worden overgeschreven en indien samengesteld de bijzondere rekening voor het reservefonds. Beide rekeningen worden geopend op naam van de VME.
7° de VME, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de AV der mede-eigenaars; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het appartementsgebouw, het uitbrengen van verslag aan de AV der mede-eigenaars en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
9° aan elke bewoner die in de AV der mede-eigenaars geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 51. De mededeling wordt op een goed zichtbare plaats en meer bepaald in de daartoe voorziene uitstalramen welke zich in de inkomhal van de gelijkvloerse verdieping bevinden geplaatst;
10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de AV der mede-eigenaars of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de AV der mede-eigenaars voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door VME vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de AV der mede-eigenaars waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van een eigenaar volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:
- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de AV der mede-eigenaars die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

12° de AV te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, om een veiligheidscoördinator aan te stellen ingevolge uit te voeren werken op tijdelijke of mobiele werkplaatsen. De syndicus wordt gelast met de aanwerving van een veiligheidscoördinator.

13° de verschillende documenten van de mede-eigendom te bewaren en op te volgen. Dit geldt onder meer voor het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde, het reglement voor de conciërge, het reglement van de lift, de plannen van het gebouw, de bekomen vergunningen, het veiligheids- en gezondheidsplan alsook de afgesloten contracten, facturen, keuringsattesten, briefwisseling, enzovoort.

14° een dossier aan te leggen betreffende ieder privatief kavel, met de identiteit van de eigenaar, zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van het goed.

15° 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 AV te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schade-gevallen 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;

16° 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 VME;

17° het de medeeigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen ; dat mag ook bijvoorbeeld door te publiceren op een website ;

18° het postinterventie dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

19° ten behoeve van de in artikel 36-d) bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek

20° aan de gewone AV een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

21° de AV vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van medeeigenaars 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 medeeigenaars 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 toezichthoudendefuncties 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 AV, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van medeeigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
22° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de AV, en de medeeigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van de 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 medeeigenaars te bezorgen;
23° de boekhouding van de VME te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
24° 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 medeeigenaars; zij zullen worden toegevoegd aan de agenda van de AV die over die begrotingen moet stemmen.
25° het reglement van mede-eigendom en van inwendige orde bij te werken telkens de AV tot een wijziging heeft beslist.
26° 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.
27° alle andere taken uit te voeren die hem door de Wet op de Mede-eigendom zijn opgelegd.

B - DE SPECIALE OPDRACHTEN

1 - Contracten van energievoorzieningen met een vrije keuze van leverancier, zoals voor levering van gas en electriciteit, kunnen door de syndicus afgesloten worden voor een periode langer dan één (1) jaar, maar voor maximum drie (3) jaar, zelfs indien de termijn van deze contracten de duur van zijn mandaat te boven zou gaan.
Hij moet hiervoor prijsofferte vragen aan meerdere leveranciers of dienstverleners en deze overmaken aan de voorzitter van de RvM.
De RvM is gemandateerd om uit de prijsvoorstellen voor levering van energie (gas en elektriciteit) de meest geschikte bieder aan beste voorwaarden te kiezen.
Indien de leden van de RvM niet onmiddellijk bereikbaar zouden zijn wanneer de geldigheidstermijn van de ontvangen offerte verstrijkt binnen de achtenveertig (48) uur, is de voorzitter – of bij gebreke de vice-voorzitter van de RvM gemandateerd om samen met één andere beheerder ~~en de syndicus~~ de nodige beslissing te nemen.
De RvM dient alsnog haar beslissing schriftelijk kenbaar te maken aan de syndicus.

2 - Voor contracten met vrije keuze van leverancier of dienstverlener van andere nutsvoorzieningen, goederen en diensten van meer dan tweeduizendvijfhonderd euro (2.500€), moet de syndicus prijsoffertes vragen aan meerdere leveranciers of dienstverleners en het meest gunstigste aanbod weerhouden.
De RvM is gemachtigd om de niet in aanmerking genomen offertes op te vragen om te kunnen nagaan of de meest voordelige aannemer de werken mocht uitvoeren

Artikel 43 – Aansprakelijkheid – Grenzen van bevoegdheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de AV en slechts voor een beperkte duur of voor wel omschreven doeleinden.
De syndicus blijft aansprakelijk voor de uitvoering van opdrachten die hij aan derden zou hebben gedelegeerd, behoudens toestemming van de AV in deze delegatie.
De syndicus zal jegens de VME aansprakelijk zijn voor schade die zij lijdt door diens onbevoegd optreden.

Om zijn aansprakelijkheid te dekken zal hij zich voldoende laten verzekeren en daarvan jaarlijks het bewijs van betaling van zijn aansprakelijkheidsverzekering voorleggen aan de voorzitter van de AV.
Buiten de opdrachten hierboven vastgelegd, voert de syndicus de beslissingen uit van de AV en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde.
Aan de syndicus wordt als orgaan van de vereniging door deze statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.
De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de VME.
Wordt de bevoegdheid van de syndicus ingeperkt of ingetrokken (binnen de grenzen van de wet), dan kan dit aan derden te goeder trouw maar worden tegengeworpen na kennisgeving ervan.

Artikel 44– Inbreuken vanwege bewoners

Wanneer de syndicus ernstige inbreuken tegen het reglement van inwendige orde vaststelt of dat de rustige bewoning in het complex gestoord wordt, zal hij betrokkene eigenaar aanschrijven met het verzoek de maatregelen te nemen om de toestand zo snel mogelijk op te lossen. Zo de eigenaar zijn onroerend goed niet zelf betrekt zal hij de derde persoon melden dat, bij gebreke van passend gevolg , de syndicus de autoriteit heeft om de huurovereenkomst op kosten van de eigenaar te laten verbreken.

Artikel 45– Vertegenwoordiging van de mede-eigendom

De syndicus vertegenwoordigt de mede-eigendom vóór het gerecht, zowel als eisende als verdedigende partij. Te dien einde geeft iedere mede-eigenaar automatisch door het ondertekenen van huidig reglement of van zijn aankoopakte onherroepelijke volmacht aan de dienstdoende syndicus.