

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Residentie Sirocco, Belgielei 55 te Antwerpen

Dit reglement van interne orde werd aangepast middels beslissing van de algemene vergadering d.d. 17/02/2020

Deel I REGELS OVER DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Deel II VERPLICHTE BEPALINGEN

Per 1 januari 2019 heeft elke vereniging van mede-eigenaars verplicht een onderhands reglement van interne orde met als minimale inhoud (art. 577-4 § 2 Burgerlijk Wetboek):

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 overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, d) Burgerlijk Wetboek vanaf wanneer mededinging is vereist;

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.

Ingevolge de overgangsregeling van artikel 179 van de wet van 18 juni 2018 worden de bepalingen onder 1°, 2° en 3° van het voormelde nieuwe artikel 577-4 § 2 Burgerlijk Wetboek geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde. Zij kunnen dus zonder statutenwijziging in het reglement van interne orde worden gecoördineerd en in voorkomend geval gewijzigd.

Artikel 1: Algemeen

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.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging beslist. 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.

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

Iedere bepaling van het reglement van interne orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn, op dezelfde wijze als hierna beschreven voor de beslissingen van de algemene vergadering.

Afdeling 1 De algemene vergadering

Artikel 2: Begrip

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 3: Gewone en bijzondere of buitengewone algemene vergadering

1. De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, ook jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen. Deze vergadering zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op 15/02 en tussen of op 02/03 van elk jaar.

2. Een bijzondere of buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen telkens als er dringend in het belang van de vereniging van mede-eigenaars een beslissing moet worden genomen.

Artikel 3: Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 4: Bijeenroeping algemene vergaderingen

1. De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden.

2. De syndicus dient bovendien een algemene vergadering te houden 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 heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

4. Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen voor de datum waarop de algemene vergadering wordt gehouden.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering brengt zijn adresveranderingen (m.i.v. e-mailadres) of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

5. De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig en duidelijk de agenda bevatten.

6. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat zij op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. De syndicus agendeert die schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst. 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 bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

7. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan elke persoon die het onroerend goed bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 5: Samenstelling van de algemene vergadering

1. Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

2. Ieder lid 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.

3. In geval van verdeling van het onroerend goedsrecht 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 vergadering met betrekking tot de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 6: Bevoegdheden

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 ook een residuaire bevoegdheid: zij is bevoegd voor alle aangelegenheden die door de wet of door de statuten of 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 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 onder voorwaarden 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 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 onroerend goed.

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 onroerend goed.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom of aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door dit reglement van interne orde bepaald.

Voor opdrachten en contracten met een bedrag van gelijk aan of hoger dan 50.000 euro excl. btw (bedrag te indexeren op basis van de consumptieprijsindex met als basis deze van de maand voorafgaand aan de maand waarin de beslissing door de algemene vergadering werd genomen), zoals beslist bij beslissing van de algemene vergadering van 17/02/2020, is mededinging verplicht, behalve voor bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer vermeld in artikel 577-8, §4, 4° Burgerlijk Wetboek. In die gevallen is de syndicus verplicht meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek. Niettemin heeft de algemene vergadering steeds het recht om te beslissen tot het laten opmaken en voorleggen van een bestek/lastenboek door de syndicus op basis waarvan dan meerdere offertes worden opgevraagd, zelfs als het beoogde project het voormelde bedrag noch overschrijdt noch benadert.

Artikel 7: Bureau van de vergadering

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om de voorzitter en een of twee bijzitters waarvan één secretaris, die syndicus mag zijn, en één stemopnemer, te benoemen. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.
2. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter. De algemene vergadering wordt verzocht een voorzitter te benoemen. Hij wordt benoemd tot de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering en is herverkiesbaar. De syndicus kan nooit benoemd worden tot voorzitter.
3. 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.
4. De secretaris en stemopnemer worden benoemd tot de volgende algemene vergadering en zijn herkiesbaar.

5. 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.

Artikel 8: Aanwezigheidsquorum

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer bij het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij minstens 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.

2. Indien geen van beide quorums werden 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 die ze bezitten.

Artikel 9: Vereiste meerderheden

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met een volstreekte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door de wettelijke bepalingen.

2. De vereiste meerderheid wordt berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars. Voor de berekening van de vereiste meerderheid, worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

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.

3. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee/derden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd – tot aan de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen - artikel 577-4, § 1/1 Burgerlijk Wetboek;

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

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

4. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:

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 de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;

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

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, zoals hierna beschreven.

5. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

6. 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 Burgerlijk Wetboek, evenals over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

Artikel 10: Stemrecht op de algemene vergadering

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen 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.

2. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus of tewerkgestelden of lasthebbers van de vereniging van mede-eigenaars. 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.

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

3. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

4. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

5. 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.

Artikel 11: Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst van de algemene vergadering opgesteld. Deze aanwezigheidslijst wordt bij aanvang van de vergadering door de mede-eigenaars of hun lasthebbers ondertekend. Op deze lijst wordt tevens vermeld met hoeveel stemmen aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 12: Notulen van de algemene vergadering

1. De syndicus notuleert de beslissingen van de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De notulen worden op het einde van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter, de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na afsluiting de algemene vergadering de beslissingen genomen door de algemene vergadering op in het register van de notulen bedoeld in artikel 577-10§3 Burgerlijk Wetboek.

2. De syndicus deelt binnen de dertig dagen na afsluiting van de algemene vergadering de beslissingen mee aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel

577-6, § 1, tweede lid 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.

Het register van de notulen wordt bewaard op de zetel van de vereniging en kan door elke belanghebbende, ter plaatse en zonder kosten worden geraadpleegd.

3. Iedere beslissing van de algemene vergadering, zoals iedere bepaling van het reglement van interne orde, kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij is 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 kan 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 op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie conform artikel 1 Hypotheekwet heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en 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 register van notulen, 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 Burgerlijk Wetboek, zoals hierboven uiteengezet.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het voormelde, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

6. De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen en het reglement van interne orde te raadplegen,
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen plaats, van de gewenste passages kopie te maken.

7. De syndicus dient aan iedere belanghebbende die daarom schriftelijk verzoekt, een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en het reglement van interne orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

8. 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.

Afdeling 2 De syndicus

Artikel 13: Algemene opdracht

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

Artikel 14: Benoeming

1. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreckte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar of een belanghebbende derde, aangesteld bij beslissing van de rechter.

2. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, 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.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

4. 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. Zulke overeenkomsten die na 1 januari 2019 worden gesloten of verlengd omvatten 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 dan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

5. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 15: Bekendmaking

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 onroerend goed waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het ieder belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, 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.

Artikel 16: Bevoegdheden van de syndicus

De bevoegdheden van de syndicus worden onder meer wettelijk en in dit reglement van interne orde bepaald. Zo omvatten ze onder meer:

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 577-5, § 3 Burgerlijk Wetboek. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging worden geplaatst. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de door de algemene vergadering bepaalde bijdragen van de mede-eigenaars. Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende wettelijke bepalingen 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.
Indien een betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 Gerechtelijke Wetboek, geschiedt zijn overeenkomstig artikel 38 van dat wetboek. De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid Gerechtelijk Wetboek moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 Burgerlijk Wetboek, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf van die bepaling bedoelde informatie, 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 mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
7. de inlichtingen en documenten te bezorgen binnen een termijn van vijftien dagen aan de verzoeker in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden conform artikel 577-11, § 1 Burgerlijk Wetboek;
8. 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;

9. 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;
10. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij dit reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
11. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
12. ten behoeve van de bij de bepalingen van de algemene vergadering uiteengezette mededinging (zie ook artikel 577-7, § 1, 1°, d) Burgerlijk Wetboek) meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
13. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
14. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
15. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
16. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-5, § 3 Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
17. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus

de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

Artikel 17: Aansprakelijkheid

1. 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.
2. De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 18: Vergoeding

De vergoeding van de syndicus wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars vastgesteld en opgenomen in de schriftelijke overeenkomst. Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de gebruikelijke tarieven, of, bij analogie, overeenkomstig de gebruikelijke tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

De telefoon-, papier- en verzendingskosten en dergelijke mogen eveneens door de syndicus in rekening worden gebracht. Deze vergoeding en kosten zijn ten laste van de vereniging.

Artikel 19: Ontslag – einde mandaat

1. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.
2. Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt een nieuwe syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde of kan de algemene vergadering worden bijeengeroepen teneinde een syndicus aan te wijzen zoals bepaald in artikel 4 van dit reglement van interne orde.
3. Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van ieder mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Afdeling 3 De raad van mede-eigendom

Artikel 20: Bevoegdheden

De algemene vergadering dient naast de syndicus, een raad van mede-eigendom in te richten, die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars of titularissen van een zakelijk recht met stemrecht op de algemene vergadering, met uitsluiting van de syndicus, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken

van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van twee/derde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

De algemene vergadering beslist bij volstreekte 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.

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

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

Deze raad van mede-eigendom roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

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.

Afdeling 4 De commissaris van de rekeningen

Artikel 21: Benoeming – bevoegdheden - mandaat

1. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan. De commissaris kan al dan niet een mede-eigenaar zijn.
2. De taak van de commissaris bestaat erin de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer, met controle van de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
3. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot commissaris, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.
4. Het mandaat van de commissaris zal slechts vroegtijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen, de commissaris zelf zal ten allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.
5. Het mandaat zal worden uitgevoerd mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

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

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

8. De commissaris mag:

☐ ten allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van

de Vereniging van mede-eigenaars,

☐ van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij nuttig acht, 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 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 desgewenst toelichten op de algemene vergadering, die hem al dan niet kwijting zal verlenen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.