

I. INTRO

Dit Reglement van Interne Orde (RIO) wordt opgesteld naar aanleiding van en in overeenstemming met de gewijzigde Appartementswet die in werking zal treden vanaf 01 januari 2019.

De nieuwe wet voorziet erin dat er conform artikel 577-4§2, eerste lid BW een reglement van orde wordt opgesteld bij onderhandse akte.

Het nut van het RIO bestaat er in de eerste plaats in om de beperkingen aan te geven die op de feitelijke gedragingen van de mede-eigenaars en de mede-bewoners in de privédelen zowel als de gemeenschappelijke delen worden gesteld.

Appartementseigenaars dan wel appartementsbewoners (huurders) zijn te vaak van mening dat de eigen flat hun privé-eigendom is en dat zij in deze ruimte ongeremd mogen doen en laten wat zij wensen. Deze opvatting is FOUT.

De mede-eigenaar/bewoner zal rekening dienen te houden met de beperkingen die uit de mede-eigendom en de nabijheid van de naburige privégedeelten voortvloeien, om de mede-bewoners niet al te zeer te bezwaren.

De beperkingen worden op gedetailleerde wijzen opgelijst in dit RIO en zijn tegenwerpelijk zowel aan de eigenaar als de bewoner (huurder) en dienen bijgevolg te worden gerespecteerd.

Naast de zeer concrete verplichtingen en verboden, bevat het RIO uit kracht van de wet volgende zaken:

1° regels betreffende de wijze van bijeenroeping van de Algemene Vergadering, de werkwijze en diens bevoegdheden.

2° de wijze van benoeming van de syndicus, diens bevoegdheden, duur van diens mandaat, ontslag, ed

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

II. VERMELDINGEN UIT KRACHT VAN DE WET

1. DE ALGEMENE VERGADERING

1.A. VOORBEREIDING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 1: Definitie

De algemene vergadering (AV) is één van de organen van de Vereniging van mede-eigenaars (VME).

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

In het geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatief kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel bezwaard is met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, zal het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst worden totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

De belanghebbenden dienen de identiteit van hun lasthebber zelf schriftelijk mede te delen aan de syndicus, dit per aangetekende brief.

De lasthebber zal worden opgeroepen voor de algemene vergadering, oefent het stemrecht uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Jaarlijks vindt er minstens één gewone algemene vergadering plaats, op een vast wederkerend tijdstip, de jaarlijkse periode van 15 dagen, dewelke tevens wordt bepaald in het reglement van interne orde.

Artikel 2: Bijzondere algemene vergadering

In spoedeisende of bijzondere gevallen kunnen de mede-eigenaars worden samengeroepen in een buitengewone algemene vergadering.

Deze wordt georganiseerd telkens als zich de noodzaak daartoe voordoet naar aanleiding van onvoorziene omstandigheden, bijvoorbeeld brand in het gebouw, een rechtsgeding, een ontploffing, faillissement of overlijden van de syndicus,....

Over het samenkomen van de buitengewone algemene vergadering oordeelt in beginsel de syndicus, of bij diens verzuim of verhindering, de mede-eigenaars.

Artikel 3 :Bijeenroeping

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

De syndicus houdt tevens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek dient met een aangetekende brief aan de syndicus te worden verzonden. De syndicus dient dertig dagen na ontvangst van het verzoek de bijeenroeping te verzenden aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan het verzoek tot bijeenroepen van een algemene vergadering, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mede heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 4: Vermeldingen bijeenroeping

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De bijeenroeping zal per aangetekende brief gebeuren, tenzij de mede-eigenaars individueel, schriftelijk en uitdrukkelijk ermee hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiekanaal te hebben ontvangen.

De oproepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Artikel 5: Voorstelling agendapunten

De syndicus agendeert de voorgestelde punten die hij van de mede-eigenaars heeft ontvangen. Het RIO vermeldt de 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse AV wordt gehouden. De agendapunten ingediend door mede-eigenaars dienen minstens één maand voor de eerste dag van de 15-daagse periode te worden bezorgd.

De mede-eigenaars, of de raad van mede-eigendom kunnen te allen tijde aan de syndicus de agendapunten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van de AV geplaatst worden. Indien deze de agendapunten niet tijdig worden meegedeeld en bijgevolg niet op de agenda van de eerstkomende AV worden geplaatst, zullen zij op de agenda van de volgende AV worden geplaatst.

Artikel 6: Bijstand door derde persoon

De mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan ten minste vier werkdagen voor de dag van de AV in kennis stelt per aangetekende brief.

De derde persoon die bijstand verleent, mag tijdens de AV de discussie niet leiden, noch monopoliseren.

Artikel 7: Vertegenwoordiging

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de Algemene Vergadering.

De volmacht dient de naam van de lasthebber te vermelden. Indien de naam niet wordt vermeld, dan wordt het mandaat verwijderd.

De volmacht kan algemeen dan wel specifiek zijn en geldt slechts voor één enkele Algemene Vergadering tenzij men gebruikt maakt van een algemene of notariële volmacht.

Indien er sprake is van een Hernieuwde Algemene Vergadering omdat de initiële Algemene Vergadering niet kon doorgaan, dan zal de volmacht tevens gelden voor de hernieuwde Algemene Vergadering met dezelfde agenda.

De datum van de Algemene Vergadering waarvoor de lastgeving geldt, dient aldus te worden vermeld, anders wordt het mandaat eveneens verwijderd.

De geldigheid van de mandaten zal gecontroleerd worden voor de aanvang van de Algemene Vergadering.

Artikel 8: Wettelijke stemreductie

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber kan enkel 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.

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

Wanneer de syndicus zelf mede-eigenaar is, mag hij wel in die hoedanigheid deelnemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Artikel 9: Kennisgeving bewoners zonder stemrecht

De syndicus is gehouden 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 vergadering mee te delen om hen in staat te stellen schriftelijk hun vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Het aanplakken van de mededeling, die wordt opgesteld door de syndicus, zal gebeuren door de voorzitter/ raad van mede-eigendom/ contactpersoon in het gebouw.

Artikel 10: Verdaging van de algemene vergadering door de syndicus

Een algemene vergadering kan steeds verdaagd worden wanneer de materiële omstandigheden niet toelaten om te vergaderen.

Indien de syndicus tijdig kennis heeft van de elementen, die de verplaatsing van de datum van de algemene vergadering noodzakelijk maken, dan zal hij de vergadering verdagen volgens dezelfde vereisten als deze die voor de samenroeping in acht werden genomen.

Aan alle mede-eigenaars moet bijgevolg een aangetekende brief, fax of mail worden verzonden waarin de eerste algemene vergadering wordt afgemeld en tegelijkertijd wordt vermeld wanneer de mede-eigenaars kennis zullen krijgen van de nieuwe bijeenroeping, waarin de dag, plaats, uur wordt mededeeld van de uitgestelde algemene vergadering. Deze hiernieuwde vergadering dient dezelfde agenda te hebben als de oorspronkelijke vergadering.

Een buitengewone algemene vergadering kan ingetrokken worden wanneer de kwesties die de reden voor de bijeenkomst waren, op een andere wijze zijn opgelost.

Ook hier zal de syndicus de vergadering op formele wijze afmelden.

1.B. VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 11: Aanvangsuur

De Algemene Vergadering neemt een aanvang op het uur vermeld in de bijeenroeping.

Artikel 12: Aanwezigheidslijst

De aanwezigheidslijst is een document waarin per kavel vermeld wordt of de mede-eigenaar aanwezig, vertegenwoordigd, dan wel afwezig is.

Het invullen van de aanwezigheidslijst is de eerste verrichting op de Algemene Vergadering.

De aanwezigheidslijst wordt ter ondertekening voorgelegd door degene die de algemene vergadering heeft bijeengeroepen, meestal zal dit de syndicus zijn.

Alle op de Algemene Vergadering aanwezige stemgerechtigden ondertekenen de aanwezigheidslijst.

De aanwezigheidslijst is bepalend om uit te maken of aan het aanwezigheidsquorum is voldaan.

Artikel 13: Aanwezigheidsquorum

Vooraleer de algemene vergadering geldig kan beraadslagen, dient er een aan een dubbel quorum voldaan te zijn.

De algemene vergadering zal alleen geldig kunnen beraadslagen wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin zal de algemene vergadering eveneens geldig kunnen vergaderen 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.

Het aanwezigheidsquorum wordt beoordeeld aan het begin van de algemene vergadering. Is dit quorum bereikt, dan is de algemene vergadering rechtsgeldig samengesteld, ongeacht of mede-eigenaars of lasthebbers nadien de vergadering verlaten.

Artikel 14: Onvoltallige algemene vergadering

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen met dezelfde agendapunten. Deze zal geldig kunnen beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waar ze houder van zijn.

Een tweede Algemene Vergadering zal sowieso een Hernieuwde Algemene Vergadering zijn.

Artikel 15: Voorzitter

De Algemene Vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Ook de statutair aangeduid zaakvoerder die lasthebber is van de vennootschap die eigenaar is, kan de Algemene Vergadering voorzitten.

Een gevolmachtigde die echter zelf geen eigenaar is van een kavel, (of statutair zaakvoerder van de eigenaar-vennootschap) kan de AV niet voorzitten. Dit met als ratio legis dat indien de syndicus zijn opzeg zou geven, er een faillissement zou plaatsvinden of deze zou komen te overlijden, de documenten inzake het beheer de VME dienen overgedragen te worden aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

De voorzitter wordt gekozen door de op de Algemene Vergadering aanwezige personen.

De voorzitter van de Algemene Vergadering heeft onder meer volgende voorrechten:

- Het openen en sluiten van de vergadering
- Het handhaven van de orde en de kalmte op de vergadering
- Het toelaten van adviseurs, gerechtsdeurwaarders en pers tot de vergadering
- Het voordragen van de agendapunten
- Het woord verlenen aan mede-eigenaars, lasthebbers en adviseurs
- Het beperken van de spreektijd
- Het onderbreken van de sprekers
- Het ter stemming brengen van de agendapunten
- Het aankondigen van de uitslag van de stemmingen
- Het afsluiten, opschorten en verdagen van de vergadering
- Het ondertekenen van de notulen

Artikel 16: Berekening stemmen

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

De beslissingen op 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, blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 17: Stemkrachtbeperking (zie ook artikel 8)

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 18: Stemverlies in geval van belangenconflict

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of die voor de vereniging van mede-eigenaars diensten levert in het kader van een overeenkomst, kan niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd, dit teneinde belangenconflicten tegen te gaan.

Artikel 19: Volstrekte meerderheid

De volstrekte meerderheid is de standaardnorm en geldt voor alle beslissingen die niet onderworpen zijn aan speciale meerderheden.

Zij geldt thans ook voor wettelijk opgelegde werken, werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer.

Artikel 20: Gekwalificeerde meerderheden: 2/3

De Apartementswet die in werking treedt op 1 januari 2019 herschikt de gekwalificeerde meerderheden.

Het quorum van $\frac{3}{4}$ wordt thans teruggebracht naar $\frac{2}{3}$.

Volgende beslissingen dienen te worden genomen met $\frac{2}{3}$ van de stemmen:

- Iedere wijziging van de statuten voor zover zij slecht het genot, gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft, onverminderd artikel 577-4§1/1 BW.
- Alle werken betreffende de gemeenschappelijke 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8 §4, 4 BW.

- Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4° BW bedoelde daden
- Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 21: Gekwalificeerde meerderheden : $\frac{3}{4}$

De algemene vergadering beslist met $\frac{3}{4}$ van de stemmen over :

- Iedere andere wijziging van de statuten, daarin inbegrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom
- De wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel daarvan
- Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
- Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.
- Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 vierde lid BW.
- Onverminderd artikel 577-3 vierde lid, over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels
- Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. 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.

Artikel 22: Gekwalificeerde meerderheid: eenparigheid

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over de wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigenaars, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4; §1 tweede lid BW.

Artikel 23: Afwijking van de eenparigheid

De wet voorziet in twee afwijkingen van de eenparigheid, namelijk wanneer de beslissing samenhangt met een andere beslissing, die een lagere gekwalificeerde meerderheid vereist.

- Artikel 577-7 §3, tweede lid BW: wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste 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.
- Artikel 577-7 §3, derde lid: wanneer tot de 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 bij dezelfde meerderheid wordt beslist.

1.C. BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 24: Soorten bevoegdheden

De algemene vergadering bezit drie soorten bevoegdheden: imperatieve, conventionele en residuaire.

De *imperatieve* bevoegdheden zijn opgesomd in de Appartementswet onder de artikelen 577-7, 577-8§1 eerste en vierde lid, 577-8§5 en §6, 577-8/1, 577-12 derde lid, 577-13§2 en 577-13 §4 BW.

Dit betreffen in casu :

- 1) Wijziging van de statuten
- 2) Werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten
- 3) De oprichting en samenstelling van een raad van mede-eigendom
- 4) De aanwijzing van een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen
- 5) De oprichting van deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid
- 6) De verdeling van een kavel of de vereniging ervan
- 7) De wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan
- 8) De heropbouw of herstelling van schade in geval van gedeeltelijke vernietiging
- 9) De afbraak of heropbouw van het gebouw
- 10) De verkrijging van onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden
- 11) Alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen
- 12) De wijziging van aandelen
- 13) De benoeming en bezoldiging van de syndicus
- 14) De toestemming aan de syndicus verbintenissen aan te gaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat overschrijdt
- 15) De toestemming van de overdracht van bevoegdheden van de syndicus voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden
- 16) Het ontslag van de syndicus
- 17) De ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars
- 18) De wijze van vereffening en de benoeming van de vereffenaar
- 19) De afsluiting van de vereffening

De *conventionele* bevoegdheden : in het reglement van mede-eigendom en interne orde mag de opsteller van de splitsingsakte desgevallend meer bevoegdheden voor de algemene vergadering opnemen van de wettelijke minima.

Dit gaat meestal dan ook bijkomende opdrachten inzake het volledig administratief, boekhoudkundig en technisch beheer van het gebouw of groep van gebouwen.

De algemene vergadering heeft daarnaast ook *residuaire* bevoegdheden voor zaken waarvoor noch de wet, noch de statuten een ander orgaan bevoegd heeft verklaard.

Artikel 25: Delegatie van bevoegdheden

De algemene vergadering kan bevoegdheden delegeren aan de raad van mede-eigendom. Deze opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Artikel 26: Raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minimum 20 kavels, met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In gebouwen met minder dan 20 kavels, zal de Algemene Vergadering dienen te beslissen met volstrekte meerderheid der stemmen (50+1) of zij een raad van mede-eigendom wensen op te richten.

De bevoegdheid een raad van mede-eigendom op te richten is dus exclusief een bevoegdheid van de algemene vergadering.

De leden van de raad van mede-eigendom worden met volstrekte meerderheid van stemmen gekozen.

Artikel 27: Bewarende werken

Onder bewarende werken ressorteren alle werken die nodig zijn om het gebouw in zijn originele staat te behouden of de degradatie ervan tegen te gaan.

Onder bewarende werken vallen sowieso dringende werken van onderhoud en herstelling van de ruwbouw en van de collectieve uitrustingselementen van het gebouw, zoals de lift, de collectieve verwarming, de elektrische hoofdleidingen en installaties.

Zijn eveneens bewarende werken:

- Het geheel of gedeeltelijk herstel van een lekkend dak of terras
- Herstel van de trap
- Vervanging van een traptapijt
- Herstel van een inkomdeur
- Onderhoud van defecte gemeenschappelijke kanalisaties
- Dichting met lood van balkons teneinde waterinfiltraties tegen te gaan
- Herstel van de telefoon van de huisbewaarder
- Verlichten van een kelder van de huisbewaarder
- Plaatsen van verlichting in de stapelplaats voor huisvuil

Op het vlak van bewarende werken heeft de AV geen exclusieve maar een met de syndicus concurrerende bevoegdheid.

In geval van dringende noodzaak zal het eerder de syndicus zijn die het initiatiefrecht heeft, hoewel hij zo snel mogelijk de AV zal moeten vatten teneinde haar instemming te bekomen omtrent bepaalde modaliteiten van herstel.

Is er voldoende tijd om beslissingen tot bewarende werken te nemen, dan zal het de algemene vergadering zelf zijn die tussenkomt in plaats van de syndicus.

Artikel 28: Investeringswerken

Over alle andere dan bewarende werken stemt de Algemene Vergadering met twee derde van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Het gaat om facultatieve moderniserings-, transformatie-, verbeterings- en vernieuwingswerken die gewenst, maar niet dringend zijn en waarvan uitstel van uitvoering geen onmiddellijk nadeel voor eigenaars, bewoners of derden tot gevolg heeft.

Voorbeelden:

- Plaatsing nieuwe installaties verwarming
- Installatie parabool antenne
- Nieuwe liftinstallatie
- Vervanging bestaande lift
- Vervanging centrale verwarming die nog normaal functioneert door individuele verwarming
- Modernisering van centrale verwarming die nog niet versleten is
- Installatie van een waterverzachter
- Installatie van waterpompen
- Plaatsing nieuwe gevelelementen
- Vervanging van vloeren in gemeenschappelijke delen
- Asfalteren van de binnenkoer
- Vernieuwing van de trapzaal
- Schilder en/of pleisterwerk ter vervanging van de oude bekleding

- Plaatsing individuele opnamemeters
- Inrichting van een collectieve parkeerplaats met bijbehorende markeringen en afsluitingen
- Plaatsen van een omheining of vervanging ervan

Ook werken die zich opdringen vanuit het algemeen belang, openbare gezondheid, hygiëne en veiligheid vallen onder deze categorie.

Voorbeeld: werken die strekken tot:

- Naleving van de gemeentelijke reglementen inzake het gebruik van de openbare weg en het aanleggen van voetpaden
- Naleving van brandveiligheidsnormen
- Uitvoering van maatregelen ter bestrijding en voorkomen van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gebouwen en/of woningen
- Naleving van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid in de zin van artikel 2 van de woninghuurwet
- Uitvoering van bodemsaneringswerken

Artikel 29: Aanvullende statutaire bevoegdheden van de AV

De wettelijke minimumbevoegdheden dekken in principe niet het volledige domein waarin de Algemene Vergadering moet kunnen optreden.

In functie hiervan worden bijkomende competenties in het reglement van inwendige orde ingeschreven:

- 1) Bepalen van de vergoeding van de syndicus en van de modaliteiten van het syndicuscontract
- 2) Het verlenen van decharge aan de syndicus
- 3) Het vastleggen van het boekjaar en de wijze waarop de exploitatierekening gevoerd wordt;
- 4) Het opstellen van een begroting;
- 5) De regeling van de voorschotbijdragen;
- 6) Het goedkeuren van exploitatierekeningen na afloop van elk boekjaar
- 7) Het openen van een bankrekening en/of een spaarrekening
- 8) Het instellen van een dubbele handtekening
- 9) Het bepalen van de controleopdrachten van de raad van mede-eigendom
- 10) Het vastleggen van de vergoedingen van de leden van de raad van mede-eigendom
- 11) Het verlenen van decharge aan de raad van mede-eigendom
- 12) Het afschaffen van de raad van mede-eigendom
- 13) Het aanstellen van een commissaris van de rekeningen en het vaststellen van zijn opdracht
- 14) Het bepalen van de vergoeding van de commissaris van de rekeningen
- 15) Het bepalen van de diensten van een huisbewaarder
- 16) Het bepalen van de modaliteiten van schoonmaak
- 17) Het inschakelen van receptie en/of bewakingsdiensten;
- 18) Het aanstellen van deskundigen
- 19) Het instellen van rechtsgedingen
- 20) Het instellen van hoger beroep

Artikel 30: Residuaire bevoegdheden

De algemene vergadering beschikt daarnaast ook over residuaire bevoegdheden, voor alle kwesties die noch in de wet, noch in de statuten geregeld zijn.

Artikel 31: Notulen

De syndicus dient de notulen op te stellen conform artikel 577-6§10, lid 1 BW.

In de notulen worden de beslissingen die werden genomen door de Algemene Vergadering vermeld met mededeling van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Het is niet vereist dat de verslaggever elke interventie van een mede-eigenaar of lasthebber van een mede-eigenaar op de algemene vergadering letterlijk weergeeft: een bondige synthese volstaat.

Volgende vermeldingen zijn essentieel:

- Vaststelling dat de vergadering voldoet aan het wettelijk aanwezigheidsquorum
- Naam van de voorzitter alsook de naam van de secretaris
- De agendapunten
- De tekst van elk agendapunt waarover de stemming wordt gevraagd
- De nauwkeurige stemuitslag per agendapunt en de effectief genomen beslissingen
- De naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De notulen dienen te worden voorgelezen op het einde van de vergadering door de syndicus en worden door de voorzitter van de Algemene Vergadering, en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars ondertekend. Tevens wordt het sluitingsuur van de algemene vergadering vermeld.

Artikel 32: Inschrijving en notificatie notulen

De inschrijving van de notulen in het register zorgt voor de tegenstelbaarheid en consulteerbaarheid van de beslissingen van de algemene vergadering.

De syndicus dient binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de notulen op te nemen in het register en deze binnen eenzelfde termijn te bezorgen aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die stemrecht heeft op de AV.

Indien iemand het proces verbaal van de notulen niet zou hebben ontvangen binnen de dertig dagen, dient hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Voor de laattijdige mededeling van de notulen is geen sanctie voorzien. Dit kan bijgevolg niet leiden tot de nietigverklaring van de beslissingen van de Algemene Vergadering.

De syndicus dient tevens aan de bewoners van het gebouw per aangetekende zending de beslissingen met een ter post aangetekende brief te bezorgen wanneer de persoon die het persoonlijk of zakelijk recht tot bewoning heeft gevestigd, in gebreke is gebleven dit te doen.

2. DE SYNDICUS

Artikel 33: Rechtgrond

De bepalingen inzake de bevoegdheden van de syndicus staan opgelijst in artikel 577-8 BW.

Artikel 34: Definitie

De syndicus is één van de twee verplichte organen waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt. Enerzijds heeft men de algemene vergadering, die de zeggenschapsrechten uitoefent, en anderzijds heeft men de syndicus, die zorg draagt voor de uitvoering van de dagdagelijkse taken en voor de vertegenwoordiging van de rechtspersoon.

De syndicus is de persoon die de vereniging bestuurt en vertegenwoordigt, die zowel de besluiten van de algemene vergadering uitvoert, als de rechtspersoon in het rechtsverkeer tegenwoordig stelt. Hij is zowel met administratieve, financiële, secretariële als representatieve functies belast.

Artikel 35: Benoeming

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

Men kan opteren om zowel een syndicus mede-eigenaar aan te stellen, dan wel een professioneel externe syndicus.

Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde dat werd opgesteld door de bouwpromotor, neemt zijn mandaat van rechtswege een eind bij de eerste algemene vergadering.

Artikel 36: Quorum

De algemene vergadering beslist over de benoeming van de syndicus met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 37: Tijdstip infunctietreding

De benoeming van de syndicus is pas voltrokken wanneer hij zijn opdracht aanvaard heeft. De uitdrukkelijke aanvaarding blijkt meestal uit de ondertekening van een overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus treedt in functie zodra de Algemene Vergadering gestemd heeft, één kandidaat met de volstreekte meerderheid van stemmen is aangewezen en met deze kandidaat een syndicuscontract is afgesloten.

Artikel 38: Duurtijd mandaat

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een beslissing van de Algemene Vergadering.

Deze bepaling is van dwingend recht.

Het feit dat het mandaat niet wordt verlengd, kan geen aanleiding geven tot vergoeding.

Artikel 39: Verbintenissen die de duurtijd van het mandaat te boven gaan.

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

Artikel 40: Bekendmaking aanstelling

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.

Het uittreksel dient volgende vermeldingen te bevatten:

- Datum aanstelling syndicus of benoeming
- Naam, voornamen, beroep en de woonplaats van de syndicus
- Wanneer de syndicus een vennootschap is (professionele syndicus) : rechtsvorm, naam, maatschappelijke zetel, ondernemingsnummer in de Kruispuntbank der Ondernemingen.

Het uittreksel dient te worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, alsook waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden ingekeken.

De syndicus staat in voor de aanplakking van het uittreksel.

Artikel 41: Ontslag van de syndicus

De algemene vergadering bezit steeds de bevoegdheid om de syndicus te ontslaan. Het ontslag van de syndicus dient echter wel te worden opgenomen op de agenda van de algemene vergadering.

Over het ontslag wordt beslist met de volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 42: Ontslag door de syndicus

De syndicus kan op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht. Hiervoor zal er een vooropzeg in acht genomen worden van minimum drie volle maanden. Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekend schrijven gericht aan ofwel de op dat ogenblik in functie zijnde leden van de raad van Mede-eigendom, ofwel, bij ontstentenis, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Artikel 43: Geen stilzwijgende verlenging van mandaat

De aanstelling van de syndicus, alsook de hernieuwing van diens mandaat moeten steeds het voorwerp uitmaken van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

De verlenging van het mandaat moet steeds op de dagorde van de algemene vergadering worden geplaatst en de vergadering moet zich formeel over de verlenging uitspreken.

Artikel 44: Het Syndicuscontract

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, het syndicuscontract.

Die overeenkomst omvat 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 vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal naast de aanstelling van de syndicus, ook op uitdrukkelijke wijze het akkoord met de syndicus in een geschreven overeenkomst formaliseren.

In het geval dat de syndicus door de vrederechter wordt aangesteld, behoort de rechtbank de partijen te verplichten eveneens een schriftelijke overeenkomst af te sluiten vooraleer de gerechtelijke syndicus zijn opdracht kan aanvangen.

Artikel 45: Vorm en ondertekening syndicuscontract

De syndicusovereenkomst dient in twee exemplaren te worden opgesteld, één is bestemd voor de syndicus, het andere voor de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars moet rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn bij de ondertekening van de overeenkomst.

Bij kleine flatgebouwen is het aan te bevelen dat alle mede-eigenaars tekenen.

Bij grote flatgebouwen zal de algemene vergadering één of meer mede-eigenaars aanduiden, meestal de voorzitter van de AV of de leden van de raad van mede-eigendom, die in eigen naam en als lasthebber van de overige mede-eigenaars de syndicusovereenkomst ondertekenen.

Artikel 46: Inhoud syndicusovereenkomst

Een syndicusovereenkomst moet klaar, duidelijk en ondubbelzinnig zijn.

Normaliter dienen minstens volgende materies erin te worden geregeld:

- De identiteit van partijen
- De aanvang van de overeenkomst
- De duur van de overeenkomst
- De nadere regels voor de vernieuwing ervan
- De nadere regels voor de eventuele opzegging van het contract
- De uit het einde van de opdracht voortvloeiende verplichtingen
- De kantoororganisatie van de syndicus
- De omschrijving van de gewone en buitengewone prestaties
- De erelonen en kostenvergoedingen
- De dechargemodaliteiten

Artikel 47: Courante en niet-courante prestaties

De syndicusactiviteiten worden onderscheiden in courante en niet-courante prestaties.

Tot de courante prestaties worden alle diensten gerekend die de syndicus krachtens de wet aan de vereniging van mede-eigenaars dient te verlenen. Dit betreft alle opdrachten en bevoegdheden uit de Appartementswet.

Voor de courante prestaties wordt normaliter een forfaitaire vergoeding bepaald in het syndicuscontract.

De niet -courante prestaties zijn alle andere, niet door de wet gekwalificeerde taken, bijvoorbeeld de opvolging van bouwdefecten aan het gebouw, collectieve schuldenregeling, paraprocesuele invordering, enz

2.A. BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

Artikel 48: Omschrijving bevoegdheden.

De syndicus heeft geen algemene bevoegdheid tot beheren, doch uitsluitend toegewezen bevoegdheden, die hij put uit de wet, het reglement van interne orde of een bijzondere beslissing van de algemene vergadering.

De omstandigheden kunnen evenwel vereisen dat de syndicus dient in te grijpen en op eigen initiatief dient te handelen. Bijgevolg zijn er ook een aantal bevoegdheden waarbij hij autonoom kan beslissen en optreden.

Men kan stellen dat de syndicus een driedelige bevoegdheid heeft:

- Een uitvoerende bevoegdheid : met name de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering
- Een administratieve bevoegdheid : de vereniging van mede-eigenaars naar best vermogen besturen in de brede zin van het woord
- Representatieve bevoegdheid: de vereniging in rechte en bij contracten vertegenwoordigen

Artikel 49: Overzicht wettelijke bevoegdheden syndicus

- 1) De algemene vergadering houden tijdens de door het reglement van interne orde vastgestelde periode of telkens wanneer er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing dient te worden genomen.
- 2) De notulen van de algemene vergadering opstellen
- 3) Binnen dertig dagen de notulen inschrijven in het notulenregister van de vereniging van mede-eigenaars
- 4) Binnen dertig dagen de notulen verzenden aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel en andere syndici
- 5) De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren
- 6) Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen
- 7) Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren
- 8) De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen
- 9) De lijst van schulden, bedoeld in artikel 577-11§2 BW over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen vanaf het verzoek van de notaris
- 10) Aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren
- 11) Indien zijn mandaat op om het even welke wijze verstrijkt binnen dertig dagen het volledige dossier aangaande het gebouw in mede-eigendom over te dragen aan zijn opvolger of, in zijn afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering
- 12) Een aansprakelijkheidsverzekering sluiten
- 13) Het de mede-eigenaars mogelijke maken inzage te nemen van de niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom
- 14) Desgevallend het postinterventiedossier bewaken
- 15) Ten behoeve van contracten, waarbij door de algemene vergadering mededinging verplicht gesteld is, een bestek opmaken met het oog op meerdere kostenramingen
- 16) Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen
- 17) In geval van belangenvermenging de algemene vergadering hieromtrent vooraf informeren en om toestemming verzoeken
- 18) De lijst van persoonsgegevens bijwerken van wie gerechtigd is aan de beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen
- 19) De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren volgens een vast te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel
- 20) De begrotingsraming voor te bereiden voor de gewone en buitengewone uitgaven.
- 21) Het reglement van interne orde, binnen de maand na de opstelling ervan, neerleggen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en dit, zonder verwijl bijwerken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- 22) Het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke regels wijzigen
- 23) Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering, door zijn kennisgeving, tegenstelbaar maken aan iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom
- 24) De vereffening van de vereniging van mede-eigenaars behartigen, indien de algemene vergadering heeft nagelaten de vereffenaar aan te wijzen.
- 25) In geval van disfunctie van de vereniging van mede-eigenaars, de zaak aanhangig maken bij de rechter om een of meer voorlopige bewindvoerders te laten aanwijzen.

Artikel 50: De algemene vergadering bijeenroepen

Artikel 577-6§3, lid 1 BW stelt dat de syndicus de algemene vergadering dient te houden tijdens de in het reglement van interne orde vastgestelde periode of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Minstens éénmaal per jaar dient de syndicus een gewone algemene vergadering te convoceren, de jaarvergadering of statutaire vergadering.

Indien de syndicus nalaat of onrechtmatig weigert de algemene vergadering bijeen te roepen, kan zij worden samengeroepen door één of meerdere mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Buitengewone algemene vergaderingen zullen worden gehouden zoveel als de syndicus dit nodig acht in het belang van de mede-eigenaars. De syndicus oordeelt zelf over de opportuniteit om te vergaderen.

Een of meer mede-eigenaars, die ten minste 1/5 van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, kunnen eveneens een buitengewone algemene vergadering samenroepen.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering te vragen om over een bepaald voorstel te beraadslagen. Bij verzuim of onrechtmatige weigering kan de rechter desgevallend in een vervangende machtiging voorzien.

De syndicus neemt de voorbereiding van de algemene vergadering voor zijn rekening: fixatie van de plaats, dag en uur van de vergadering, en het opstellen van de agenda die ter bespreking wordt voorgelegd.

Artikel 51: De notulen van de beslissingen opstellen, inschrijven in het notulenregister en verzenden aan de mede-eigenaars

De syndicus is de secretaris van de vergadering, hij hanteert de pen en geeft schriftelijk vorm aan het verbale debat.

Volgende zaken worden meestal opgenomen in de notulen:

- Aanwezigheidslijst, of het vereiste quorum bereikt is
- De te behandelen dagorde
- De behaalde meerderheden
- De naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden
- De eventuele reserves, geformuleerd door een of meer mede-eigenaars

De notulen worden opgesteld op het einde van de zitting en na lezing ervan ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering en door alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus zal binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de notulen bezorgen aan de houders van zakelijke rechten op de mede-eigendom.

Indien de mede-eigenaars de notulen niet binnen de dertig dagen zouden ontvangen hebben, dienen zij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Artikel 52: Beslissingen van de algemene vergadering uitvoeren en doen uitvoeren

De executorialie bevoegdheid wordt volledig bij de syndicus gelegd, hij bezit ter zake het volledige monopolie.

Een mede-eigenaar kan zich niet persoonlijk met de uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering gelasten.

De syndicus kan zelf de beslissingen uitvoeren, dan wel iemand aanstellen om die uit te voeren, met name inzake herstellings- en onderhoudswerken.

Bij de uitvoering van de beslissing dient de syndicus zich diligent op te stellen, en zal hij zich moeten houden aan de basisinterpretatieregel dat de bedoeling primeert op de letterlijke betekenis.

Artikel 53: Uitvoering van werken

De syndicus dient de door de algemene vergadering bevolen werken uit te voeren.

Anderzijds is hij conform de wet zelf bevoegd over de wettelijk opgelegde werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer.

Enkele categorieën van werken dienen echter onderscheiden te worden:

Onderhoudswerken: kleine werkzaamheden die bedoeld zijn om de gemeenschappelijke delen rein en te houden en eenvoudige gemeenschappelijke technische installaties in functie te houden. (bijvoorbeeld poetsdient voor schrobben vloer, tuinman voor maaien gras, klusjesman voor vervangen gloeilampen)

Herstellingswerken: eenvoudige technische werkzaamheden bedoeld om defecten aan gemeenschappelijke delen of in de gemeenschappelijke technische installaties te repareren.

Vernieuwingswerken: vernieuwingswerken zijn bijzondere werkzaamheden die erop gericht zijn het comfort van de gemeenschappelijke delen te garanderen of te verhogen en de kwaliteit ervan te verbeteren door doorgedreven herstelling of radicale vervanging.

Investeringswerken: werken van een belangrijke financiële omvang die op halflange of lange termijn zullen worden uitgevoerd. De syndicus zal hiertoe steeds het fiat van de algemene vergadering voor nodig hebben. Deze zullen worden gefinancierd met het reservekapitaal.

Bewarende werken: werken van gewoon onderhoud of eenvoudige vervanging die op korte termijn kan worden uitgevoerd. In principe dient de Algemene Vergadering hieromtrent tevens te beslissen doch bij hoogdringendheid mag de syndicus de knoop doorhakken zonder consultatie van de mede-eigenaars. (bijvoorbeeld vervanging glas inkomdeur bij glasbreuk)

Werken tot behoud: werken tot behoud zijn werken die noodzakelijk zijn om het gebouw in de oorspronkelijke staat te conserveren of de degradatie door accidentele evenementen tegen te gaan doch niets aan de originele structuur van het gebouw toevoegen. Werken tot behoud kunnen zowel onderhoudswerken als herstellingswerken zijn.

Daden van voorlopig beheer: daden die de mede-eigenaars geen noemenswaardig nadeel berokkenen omdat zij niet verarmen of verbinden, bijvoorbeeld de aanstelling van een technisch raadsman voor een plaatsopneming.

Wettelijk opgelegde werken : dit handelt voornamelijk over de naleving van de basisnormen voor brandpreventie, de beveiliging van liften en de dakisolatienormen en woonkwaliteitsnormen. De syndicus dient de mede-eigenaars hier op hun plichten te wijzen zich te conformeren met de woonkwaliteitsnormen.

Artikel 54: Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren

De voorschotbijdragen van de mede-eigenaars vormen de gewone inkomsten van de VME, het werkkapitaal. De syndicus is belast met het opvorderen van de provisies van de mede-eigenaars. De incasso zal gebeuren op basis van de begroting, dewelke de syndicus tevens zal dienen op te stellen en ter goedkeuring dient voor te leggen aan de AV.

Het is de verantwoordelijkheid van de syndicus het vermogen van de VME op twee aparte rekeningen te plaatsen, een zichtrekening voor het werkkapitaal, een spaar-of termijnrekening voor het reservekapitaal. De interesten op deze verschillende rekeningen komen toe aan de VME.

Tevens zal hij een boekhouding moeten voeren waar duidelijk alle inkomsten en uitgaven van de VME in vermeld staan. Alle uitgaven dienen gestaafd te zijn met bewijskrachtige stukken in het bezit van de syndicus.

Artikel 55: Invordering bijdragen

De bijdragen zijn het enige courante inkomen van de VME. De invordering slaat zowel op de provisies die worden opgevraagd, dan wel het saldo van de jaarlijkse afrekening en de opvragingen voor reservekapitaal of bijzondere aanvullende bijdragen.

De syndicus is tevens bevoegd om de invordering van de bijdragen in rechte te vorderen zonder dat hij hiertoe het mandaat van de Algemene Vergadering voor nodig heeft.

Artikel 56: De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen

De syndicus is bevoegd om de VME zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen.

De vertegenwoordigingsbevoegdheid slaat in de eerste plaats op het afsluiten van alle overeenkomsten die bij het beheer van de gemeenschappelijke delen en diensten van het gebouw noodzakelijk zijn. Dit betreffen onder meer het afsluiten van verzekeringspolissen, onderhoudsovereenkomsten, aannemingsovereenkomst, enz.

Bij het aangaan van verbintenissen in naam en voor rekening van de VME dient de syndicus ten aanzien van derden enkel het bewijs van zijn aanstelling te leveren, door de beslissing van de Algemene Vergadering te tonen waar hij is aangesteld.

Bij gebreke is hij in eigen naam gebonden.

De syndicus is tevens bevoegd om de VME in rechte te vertegenwoordigen. Dit dient echter te worden onderscheiden van de bevoegdheid om in rechte te treden. De Algemene Vergadering dient de machtiging te geven om in rechte te treden.

In drie gevallen beschikt de syndicus wel over een initiatiefrecht:

- Het instellen van een vordering om dringende redenen: artikel 577-9§1 lid 3 BW
- Het instellen van een vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemene delen : artikel 577-9 §1 lid 3 BW
- Het invorderen van achterstallige bijdragen : artikel 577-5 §3, 3° in fine BW

De syndicus dient de mede-eigenaars in te lichten over de rechtsgang. Hij dient de mede-eigenaars onverwijld in kennis te stellen van de rechtstvorderingen die door of tegen de VME worden ingesteld.

Artikel 57: Bewoners ' niet-eigenaars' inlichten over de geplande algemene vergaderingen

De syndicus dient aan de bewoners van het gebouw, die geen stemrecht hebben in de algemene vergadering de datum van de algemene vergadering mee te delen zodat de bewoners hun vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen overmaken aan de syndicus. De opmerkingen of vragen zullen dan aan de Algemene Vergadering worden meegedeeld. Enkel de datum moet worden meegedeeld, niet de agenda punten.

Artikel 58: Volledig dossier binnen dertig dagen aan opvolger bezorgen.

De syndicus is gehouden 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.

De overdracht moet bevatten de boekhouding en de activa die hij beheerde, elke schadegeval, een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, de stukken die de bestemming bewijzen van elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

Volgende checklist dient in acht te worden genomen:

- Eensluitend verklaard afschrift van de statuten (basisakte, reglement van mede-eigendom, reglement interne orde) en eventuele wijzigende akten
- Gecoördineerde tekst van het reglement van inwendige orde/ huishoudelijk reglement
- Het register van de algemene vergaderingen
- De lijst met de juiste identiteitsgegevens en adressen van alle houders van persoonlijke en zakelijke rechten, met vermelding van de hen toebehorende bouwdelen en overeenstemmende aandelen in de gemeenschap.

- Een kopie van de afrekeningen van de uitbatings-, verbruiks- en investeringskosten over het voorbije boekjaar
- Een financieel verslag met gedetailleerde balans, die de correcte overname van de geldmiddelen van de gemeenschap moet toelaten
- Het saldo aan beschikbare geldmiddelen van de gemeenschap conform de goedgekeurde balans, door overschrijving ervan op de door de syndicus nieuw geopende VM-rekening
- Het basisdossier, conform artikel 14- richtlijn 11 van de BIV-deontologie.
- Het postinterventiedossier, conform het K.B. op de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen dd 25.01.2001- BS 07.02.2001.
- De volledige dossiers van de nog niet afgehandelde geschillen
- De sleutels van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 59: Een aansprakelijkheidsverzekering sluiten

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt.

Een professioneel syndicus zal de kosten van de verzekering voor eigen rekening dienen te nemen. De kosten van de aansprakelijkheidsverzekering van een niet-professioneel syndicus worden gedragen door de VME.

Artikel 60: De mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van de niet private documenten van de mede-eigendom

De inzage dient verleend te worden op alle wijzen die zijn bepaald in het reglement van mede-eigendom. De mede-eigenaars kunnen steeds inzage krijgen in de niet private documenten op het kantoor van de syndicus na het maken van een afspraak.

Artikel 61: Het postinterventiedossier bewaren

Het postinterventiedossier is het dossier dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid bij het uitvoeren van eventuele latere werkzaamheden aan het bouwwerk. Alle gegevens omtrent onderhoudswerken en verbouwingswerken dienen hierin te worden bijgehouden.

Artikel 62: Bestekken opmaken met het oog op mededinging

De syndicus dient een bestek op te maken met duidelijke omschrijving van de opdracht en gewenste kwaliteit en zal vervolgens meerdere opdrachtnemers dienen te benaderen om offertes op te vragen.

Dit dient te gebeuren voor alle opdrachten of contracten waarvoor de algemene vergadering de mededinging verplicht heeft gesteld.

De uit te voeren werkzaamheden dienen voorafgaand eenduidig te worden omschreven zodat de offertes vergelijkbaar zijn.

De ontvangen offerte zullen dan aan de algemene vergadering worden voorgelegd die hieromtrent zal moeten stemmen.

Artikel 63: Evaluatierapport voorleggen aan de Algemene Vergadering

De syndicus dient een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

Dit betreft onder meer het onderhoud van de technische installaties van het gebouw in de brede zin van het woord. De syndicus moet de mede-eigenaars confronteren met het gegeven of de leveranciers de afgesproken termijn hebben gerespecteerd, of er redelijke verhouding is tussen prijs en kwaliteit, of er gebreken waren in de verrichte leveringen, enzovoort.

Op basis van dit rapport kan de Algemene Vergadering oordelen of de leverancier opnieuw zal worden aangesteld dan wel dat de diensten in de toekomst aan een andere contractpartij zullen worden uitbesteed.

Artikel 64: De lijst met persoonsgegevens bijwerken

De syndicus dient te beschikken over een actuele lijst van persoonsgegevens die stemgerechtigd zijn op de Algemene Vergadering. De verantwoordelijkheid ligt echter wel bij de mede-eigenaars een wijziging in hun gegevens door te geven aan de syndicus. Deze dient deze vervolgens aan te passen.

Artikel 65: Genormaliseerde boekhouding voeren

De syndicus voert de boekhouding van de VME op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormiseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, garages en de parkeerplaatsen, minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren .

Artikel 66: De begrotingsraming voorbereiden

De syndicus moet een begroting opstellen voor de te verwachten lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor de buitengewone te verwachten kosten.

De begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de Algemene Vergadering en worden toegevoegd aan de agenda van de Algemene Vergadering die over de begrotingen moet stemmen.

De syndicus zal om een gedegen begroting op te kunnen stellen op doorlopende wijze de bouwkundige staat van het gebouw moeten inspecteren om tijdig de voor het grote onderhoud vereiste kosten samen te stellen.

Artikel 67: Opbouw reservekapitaal en de grootte ervan vastleggen

De syndicus moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Hij moet de grootte van het reservekapitaal volgens de wettelijke voorschriften vastleggen en de opvraging starten.

De opvraging dient elk jaar repetitief te worden hernomen.

Enkel wanneer de Algemene Vergadering met 4/5 van de stemmen beslist er vanaf te zien, dient de syndicus geen reservekapitaal op te vragen.

3. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 68: Functie

De raad van mede-eigendom ziet erop toe dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Artikel 69: Oprichting

De oprichting van een raad van mede-eigendom is verplicht bij een gebouw of een groep van gebouwen die minstens 20 kavels omvatten met uitzondering van de garages, kelders en parkeerplaatsen.

Bij kleine VME's van minder dan de 20 kavels is de oprichting van een raad van mede-eigendom facultatief en zal de Algemene vergadering hieromtrent beslissen.

Artikel 70: Benoeming en leden

De Algemene Vergadering beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen over de benoeming van de leden van de raad van Mede-eigendom, voor elk lid afzonderlijk. De Raad van Mede-eigendom zal uit minstens drie leden bestaan, dient steeds een oneven aantal te bedragen en worden voorgezeten door een voorzitter.

De leden worden benoemd voor de termijn van één jaar tenzij de Algemene Vergadering beslist met volstrekte meerderheid van stemmen de leden voor een langere termijn aan te stellen.

De voorzitter zal bepalen wanneer de Raad van Mede Eigendom samenkomt.

Artikel 71: Bevoegdheden.

De Raad van Mede-eigendom heeft een opdracht van toezicht op de syndicus en is bijgevolg een controlerend orgaan. De Raad zal dienen na te gaan of de syndicus al zijn wettelijke en statutaire verplichtingen is nagekomen.

De Raad van Mede-eigendom heeft echter geen bestuurs- noch beslissingsbevoegdheid.

Buiten de wettelijke bevoegdheid van toezicht kan de Raad van Mede-eigendom ook gedelegeerde bevoegdheden toegewezen krijgen voor uitdrukkelijk vermelde handelingen en slechts voor de periode van één jaar.

De algemene vergadering dient hiervoor een beslissing te nemen met twee/derde van de stemmen en voor zover de delegatie geen afbreuk doet aan de bevoegdheden van de syndicus.

De delegatie moet uitdrukkelijk zijn en mag niet op algemene wijze worden gegeven.

De raad van mede-eigendom bezorgt tijdens de jaarlijkse algemene vergadering de mede-eigenaars een omstandig verslag van de uitoefening van haar taak.

Na de uiteenzetting van het gevoerde beleid van de Raad van Mede-eigendom voor het betreffende jaar, zal de Algemene Vergadering moeten beslissen of zij de Raad van Mede-eigendom decharge verleent. De decharge dient verleend te worden met volstrekte meerderheid der stemmen. De leden van de Raad van Mede-eigendom mogen deel nemen aan de stemming ervan.

Artikel 72: Ontslag

Een lid van de raad van mede-eigendom kan in de loop van zijn mandaat ontslag nemen.

In geval van ontslag moet het lid van de raad van mede-eigendom zijn ontslag formeel met een ter post aangetekende brief aanbieden aan de syndicus.

Wanneer door het ontslag het aantal leden van de raad van mede-eigendom gezakt is tot onder het statutair voorziene aantal leden, zal de syndicus ofwel een plaatsvervangend lid oproepen om te

zetelen, ofwel bij gebreke hieraan, een algemene vergadering bijeenroepen om in de vervanging van het onslagnemende lid te voorzien.

Het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom kan tevens herroepen worden wanneer deze zich niet gedegen van zijn taak zou kwijten.

De syndicus kan de herroeping van het mandaat aan de Algemene Vergadering voorleggen door dit te agenderen op de agenda. De Algemene Vergadering zal een beslissing dienen te nemen met volstrekte meerderheid der stemmen.

4. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 73: Definitie

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn teneinde toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer.

Artikel 74: Bevoegdheden

De commissaris van de rekeningen dient de financiële toestand van de VME te controleren. Hij dient toezicht te houden op de boekhouding en de rekeningen, alsook dient hij de regelmatigheid van de door de syndicus uitgevoerde financiële verrichtingen te controleren.

De commissaris dient meer bepaald toezicht te houden op de regelmatigheid van volgende zaken en hieromtrent zijn advies te geven:

- Opstellen van een begroting
- Samenstellen werk en reservekapitaal
- Betalen van de gemeenschappelijke kosten
- Omslaan van die kosten over de mede-eigenaars
- Innen van de bijdragen van de mede-eigenaars
- Invorderen van de gemeenschappelijke inkomsten
- Beheer van het vermogen van de boekhouding
- Voeren van een regelmatige boekhouding
- Opstellen van een balans.

De syndicus moet de commissaris van de rekeningen tijdig de nodige gegevens bezorgen zodat deze zijn controletaak kan uitoefenen en hem toegang verschaffen tot financiële en boekhoudkundige bescheiden.

De doorlichting van die documenten zal plaatsvinden op het kantoor van de syndicus .

Artikel 75: Benoeming

De commissaris van de rekeningen wordt benoemd door de Algemene Vergadering met volstrekte meerderheid der stemmen, dit voor de duurtijd van één jaar.

Artikel 76 : Uitoefening controlerecht

Teneinde zijn controlerecht efficiënt uit te kunnen oefenen, dient de commissaris van de rekeningen te allen tijde ter plaatse, waar de documenten van de vereniging van mede-eigenaars bewaard worden inzage te kunnen nemen van de notulen, financiële boeken en bescheiden.

Hij moet tevens te allen tijde van de syndicus inlichtingen en toelichtingen kunnen bekomen en alle verificaties verrichten die hij nodig acht.

De commissaris van de rekeningen is tevens van rechtswege gemachtigd om bij derden inzage te vragen van de vorderingen op of de schulden aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 77: Verslag en toelichting

De commissaris van de rekeningen zal na onderzoek van de betalingsverrichtingen, de boekhouding en de financiële toestand van de vereniging van mede-eigenaars een controleverslag opstellen.

Hij zal dit verslag toelichten op de algemene vergadering waar hij de nodige verduidelijkingen zal geven aan de mede-eigenaars. Eveneens zal hij op de vragen van de aanwezige mede-eigenaars dienen te antwoorden.

Op basis van het verslag zal de algemene vergadering dan al dan niet decharge aan het beleid van de syndicus verlenen.

Artikel 78: Decharge

Nadat de commissaris van de rekeningen op de algemene vergadering toelichting heeft verstrekt over zijn controleverslag zal de Algemene Vergadering dienen te beslissen of zij de commissaris al dan niet decharge zullen verlenen.

De beslissing dient te worden genomen met volstrekte meerderheid der stemmen van de aanwezige en /of vertegenwoordigde leden.

Wanneer zou blijken dat de commissaris van de rekeningen fouten heeft gemaakt, kan de Algemene Vergadering hem hiervoor aansprakelijk stellen.

Artikel 79: Ontslag

De Algemene Vergadering kan beslissen de commissaris van de rekeningen te ontslaan met volstrekte meerderheid van de stemmen. Het ontslag dient geagendeerd te staan.

Het ontslag kan alleen worden gegeven omwille van wettige redenen. Indien de commissaris der rekeningen om willekeurige redenen ontslagen zou worden, heeft hij recht op schadevergoeding.

III. JAARLIJKSE PERIODE AV

Artikel 80: Jaarlijkse periode

De algemene Vergadering zal jaarlijks worden gehouden in de periode tussen 15 oktober en 1 november.

IV. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het huishoudelijk reglement regelt de bepalingen die een impact hebben op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in de gemeenschap.

Het introduceert een aantal regels die tot doel hebben het leven in gemeenschap aangenamer te maken en die zowel mede-eigenaars als bewoners dienen te respecteren.

Het huishoudelijk reglement kan steeds worden aangepast of aangevuld met gewone meerderheid der stemmen.

Op de syndicus ligt de verplichtingen de wijzigingen aan het huishoudelijk reglement aan te brengen alsook deze ter kennis te stellen van de bewoners zodat deze er tevens kennis van hebben en deze aan hen tegenwerpelijk worden gemaakt.

Artikel 81: Tegenstelbaarheid

Onderhavig reglement is tegenstelbaar aan alle mede-eigenaars en bewoners van het gebouw en dient bij verhuring als onderdeel van de huurovereenkomst beschouwd te worden zodat huurders aftekenen voor ontvangst.

Artikel 82: Raadpleging

Onderhavig reglement kan door elke belanghebbende worden geraadpleegd op de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Artikel 83: Doel

Onderhavig reglement heeft tot doel het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en het leven binnen de gemeenschap in goede banen te leiden. Er dient respect te worden opgebracht te worden voor eenieders wooncomfort en het esthetische geheel van het appartementsgebouw moet gevrijwaard worden van individuele ingrepen.

Artikel 84: Uitzicht

De mede-eigenaars en /of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen, terrassen /balkons en de gevels lichtreclame, wasgoed of enig ander voorwerp mogen aanbrengen.

Artikel 85: Lawaaihinder

De mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact-of trilling geluiden te veroorzaken en het plaatselijke politiereglement in acht te nemen. Ook dient men het geluid van radio, tv, en andere klankinstallaties in de avonden te dempen. Het is bovendien verboden om de klankkasten op minder dan tien centimeter van de wanden, vloeren, plafonds te plaatsen. Uiteraard is het gebruik van machines die hinderlijk lawaai veroorzaken tijdens de avond en de nacht verboden.

Artikel 86: Overlast

Indien in een privatieve kavel andere dan normale woonactiviteiten worden uitgeoefend, dient de desbetreffende mede-eigenaar of bewoner voorafgaandelijk alle mogelijke maatregelen te treffen teneinde de eventuele hinder voor de andere mede-eigenaars en bewoners tot een minimum te beperken.

Artikel 87: Netheid en orde

Het is verboden voorwerpen door ramen of van de terrassen/balkons te werpen, of via deze tafellakens, stofdoeken e.d. uit te schudden. Het is eveneens verboden om rijwielen, kinderwagens

e.d. te plaatsen in de gemeenschappelijke delen. De keldergang dient niet als opslagplaats voor allerlei afval of andere spullen.

Artikel 88: Huisdieren

Het is toegestaan kleine zoogdieren en (bokaal)vissen te houden op voorwaarde dat deze geen (over)last veroorzaken. Mocht er (over)last ontstaan voor de medebewoners of één van hen, dan kan deze “ gedoogzaamheid” worden herroepen.

Artikel 89: Verhuis

Het is de mede-eigenaars en /of bewoners van het gebouw verboden om langs de trap of lift te verhuizen of goederen op te trekken langs de gevel. Men dient verplicht gebruikt te maken van een ladderlift.

Artikel 90: Rookverbod

Het is de mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw verboden te roken in de algemene delen van het gebouw.

Artikel 91: Onderhoud als een ‘ goed huisvader’

Alle bewoners zijn gehouden het appartement en de gemene delen te onderhouden als een goed huisvader, onder andere het onderhoud van de siliconen van de badkamer om lekken te voorkomen.

Artikel 92: Afvoerbuizen

Het is verboden vochtige doekjes, maandverband en dergelijke in het toilet te gooien. Dit om verstoppingen in de afvoerbuizen te voorkomen.

Artikel 93: Spelende kinderen

De inkomhal, de overlopen van de trappenhal, de doorgang en de koer zijn geen plaatsen voor kinderen om te spelen.

Artikel 94: Parkeren

De oprit voor het gebouw dient ten alle tijde gevrijwaard te zijn.

Artikel 95: Waterverdeling

Verdeling van de waterkost zal berekend worden aan de hand van de individuele watermeters.