

# **ONDERHANDS REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Opgemaakt voor:

**De vereniging van mede-eigenaars Residentie BEAUVAL ABBEY - Streekbaan 196 - 1800 Vilvoorde**, ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer: **0.654.816.118**

## **WETTELIJK KADER - GEWIJZIGDE WET VAN 2 JUNI 2018 verplichte opmaak van een reglement van interne orde.**

In het Belgisch Staatsblad van 2 juli 2018, verscheen de gewijzigde wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze wet, die van dwingend recht is, legt onder meer aan de wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, meer bepaald aan haar syndicus, de verplichting op om over te gaan tot het (laten) opmaken van een onderhands reglement van interne orde.

## **OPMAAK VAN HET ONTWERP - INHOUDELIJK LATERE AANPASSINGEN**

Conform de wettelijke bepalingen dienen in het onderhavige reglement van interne orde minstens navolgende zaken te worden opgenomen:

- 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;
- 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;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
- de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen);
- de wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom;
- Bijkomende bepalingen – bestaande reglement van orde.

Naast de verplichte opmaak van het reglement, bepaalt de wet tevens dat de syndicus zonder verwijl het reglement van interne orde moet bijwerken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Hij 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. Dit na afspraak met de syndicus.

## **ONDERGESCHIKT KARAKTER VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Binnen onderhavig reglement van interne orde, hetwelk zonder tussenkomst van een notaris wordt opgemaakt, worden meerdere bepalingen opgenomen dewelke initieel hun plaats in de oorspronkelijke statuten<sup>1</sup> en/of wijzigende statuten<sup>2</sup> kenden.

Dit neemt evenwel niet weg dat de verdere inhoud van het reglement van interne orde ondergeschikt blijft aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze die verplicht hun plaats hebben in het reglement van mede-eigendom en die ingevolge de nieuwe wet niet worden gewijzigd/niet worden vervangen. M.a.w. het reglement van interne orde verkrijgt tegenover die zaken enkel een aanvullend karakter.

De bepalingen die zich na opmaak van onderhavig reglement van interne orde nog in het (gecoördineerde) reglement van mede-eigendom bevinden en die in strijd zouden zijn met en/of zouden indruisen tegen de vigerende wet, worden door opname hierna vervangen. Zij dienen aldus als onbestaande te worden beschouwd.

## **TEGENSTELBAARHEID VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan ze tegenstelbaar zijn.

Zij zij bindend voor elke titularis van een zakelijk (bijvoorbeeld vruchtgebruikers) of persoonlijk recht (huurders) op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

---

<sup>1</sup> De oorspronkelijke statuutakte werd op datum van 14/11/1991 opgemaakt Not. Ludo Joris, notaris met standplaats te Londerzeel.

<sup>2</sup> Er wordt/worden ~~volgende~~ / geen wijzigende/verbeterende/aanvullende akte(n) voorgebracht.

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door 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, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het persoonlijk of zakelijk 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 het zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door kennisgeving die hem bij een ter post aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces verbaal, op initiatief van degene die dat proces verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87,§12 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

## OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE - FORMEEL

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:

### Algemene opdracht.

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

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

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

### Benoeming syndicus - duurtijd van zijn mandaat.

De syndicus wordt benoemd door de plenaire algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw, of is een beroepssyndicus.

Binnen huidige vereniging van mede-eigenaars treedt als syndicus op: **De BV(BA) COPPER-DOUWES & Co**, ingeschreven binnen de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer: **BE 0459.457.029**, met als maatschappelijke zetel: **Sint-Annalaan 209 te 1853 Strombeek-Bever**.

Dit middels beslissing van de (bijzondere) algemene vergadering van mede-eigenaars van **21/05/2016**.

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

Het mandaat kan wel telkens worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

De duurtijd van het mandaat van de syndicus voormeld, bedraagt: **3** jaar, te rekenen vanaf **21/05/2016**, zoals beslist tijdens voormeld aangehaalde vergadering en/of zoals opgenomen in de schriftelijk beheersovereenkomst.

#### **Publicatie aanstelling.**

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam de 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 haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

#### **Taken en opdrachten van de syndicus.**

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

- a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikelen 3.78 t.e.m. 3.99 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).

- b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).
- c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor heeft de syndicus van de algemene vergadering een bijzonder mandaat.

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.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door huidig reglement, de gelden centraliseren en deze door te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwisting betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

#### **Aansprakelijkheid - delegatie**

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.

#### **Bezoldiging.**

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten en vergoeding voor bijkomende extra prestaties, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd en wordt opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

#### **Persoonlijk - tegenstrijdig belang**

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens 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 wijze van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

#### **Aanstelling en ontslag.**

1. Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld. Met het oog op de al dan niet vernieuwing ervan, plaatst de syndicus het punt op de agenda van de vergadering die moet worden gehouden op een datum die het beëindigen van het mandaat voorafgaat.
2. De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de syndicus.
3. Zowel de syndicus als de vereniging van mede-eigenaars heeft steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen, mits het naleven van de volgende daaraan gekoppelde voorwaarden.

Wenst één van partijen de overeenkomst te beëindigen, dan dienen partijen de opzeggingstermijn te respecteren die zijn opgenomen in de schriftelijke syndicusovereenkomst.

#### **Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen**

1. Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt ontslagen, mag hij in naam of voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele (rechts) handeling meer stellen.
2. Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

3. Een door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars erkende syndicus dient tevens de door deze beroepsorganisatie opgelegde deontologische verplichtingen na te leven.

**Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.**

Het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, wordt vastgelegd op **25.000,00 € exclusief BTW.**

Voor werken, dienstverleningen gelijk aan of boven het voormelde bedrag, zal de syndicus meer dan 2 offertes opvragen. Dit op basis van een voorafgaand door een expert opgemaakt lastenboek/bestek.

Onder dit bedrag wordt er geen lastenboek/bestek opgemaakt doch dit neemt niet weg dat de algemene vergadering, indien zij dit noodzakelijk acht, kan beslissen om voor werken/diensten lager dan het voormelde bedrag, toch een lastenboek/bestek te laten opmaken.

**Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag:**

**Regels betreffende de wijze van bijeenroeping:**

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

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

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

#### **Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.**

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

Onverminderd voorgaande, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

#### **Werkwijze van de algemene vergadering**

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

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

#### **Delegatie van bevoegdheden.**

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

#### **Samenstelling algemene vergadering.**



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

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

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

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### **Quorum.**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

#### **Aanstelling bureau:**

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn en dewelke de vergadering voorziet, een secretaris en één stemopnemer te benoemen. Het bureau wordt voor één jaar gekozen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege

voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. Hetzelfde geldt voor wat de bijzitters betreft.

### **Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering.**

#### **Aanwezigheidslijst:**

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend. De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

#### **Stemrecht – wijze van uitoefening van het stemrecht:**

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 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, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

### **Meerderheidsvereisten.**

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85,§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89,§5, 2° van het nieuw Burgerlijk Wetboek;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf het welk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89,§5, 2° van het nieuw Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;
- d) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de 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;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;

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

h) 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 unanimitéit, overeenkomstig de regels beschreven in paragraaf 3.52 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

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.

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 3.85,§1, tweede lid van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

-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.

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

-Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

### **Notulen(register) van de algemene vergaderingen.**

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93,§4 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87,§1, tweede lid, 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.

### **15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt:**

Binnen deze vereniging moet de jaarlijkse algemene vergadering worden gehouden tussen de **05/09 - 20/09**

### **Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen):**

De algemene vergadering wijst jaarlijks één of meerdere commissarissen van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging.

Jaarlijks en tijdig (na onderlinge afspraak) zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (via digitale weg) ter beschikking stellen van de commissaris(sen) van de rekeningen.

Bij vragen of onduidelijkheden kan/kunnen de commissaris(sen) eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn de gevraagde inlichtingen en/of stukken aan de commissaris(sen) te bezorgen.

De commissaris of ingeval van een college van commissarissen, één van hen, maakt een schriftelijk verslag op over zijn/hun vaststellingen en brengt hierover verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris(sen) van de rekeningen mag/mogen onder de eigenaars worden gekozen of kan/kunnen een externe derde zijn.

De syndicus kan nooit rekeningcommissaris zijn.

De rekeningcommissaris(sen) kan/kunnen zijn/hun mandaat niet voortijdig opzeggen, tenzij om gegronde redenen. Hij kan/zij kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

**Wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom.**

De oproeping tot de vergaderingen vermeldt telkens de wijze waarop de eigenaars voorafgaand aan deze vergadering kennis kunnen nemen/inzage kunnen krijgen tot alle documenten die betrekking hebben op de desbetreffende vergadering.

**BIJKOMENDE BEPALINGEN**

**Kennisgeving - wijzigingen:**

Het ontwerp van dit reglement van interne orde werd tijdens de algemene vergadering van **25/10/2021** aan de eigenaars ter kennis gebracht en toegelicht waarna de volledige inhoud door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

**Bestaande reglement van orde.**

Kopie van het bestaande reglement van orde wordt als annex aan dit reglement gevoegd.

Bepalingen erin opgenomen die indruisen tegen de wettelijke bepalingen, worden als niet geschreven beschouwd.

## reglement van orde

# **Goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 05/09/2018**

1. De gemeenschappelijke delen moeten te allen tijde vrij blijven. Het is verboden om er kindervagens, fietsen, dozen, enz. te plaatsen. Ook het plaatsen van vuilniszakken in de gemeenschappelijke gang is niet toegestaan. Dit veroorzaakt geurhinder en vlekken op de gemeenschappelijke vloer maar verhindert tevens ook de doorgang van en naar privatieve kavels.
2. Wij vragen de rust in de gemeenschappelijke delen te respecteren. De bewoners moeten tevens de rust in de omgeving vrijwaren.
3. Nauw hiermee samenhangend is het verboden om te parkeren op plaatsen die niet voorzien zijn als parkeerruimte. Respecteer elkaars autostaanplaats en parkeer niet op een parkeerplaats die niet uw eigendom is of geen deel uitmaakt van uw huurovereenkomst.
4. Er wordt verzocht elkaar te respecteren. Elke bewoner heeft het recht in alle rust te leven. Tussen 22u00 en 07u00 vragen wij nachtlawaai te vermijden, zoals bijvoorbeeld het geluid van hakken, het slaan van deuren, het draaien van wasmachine en/of droogkast, motorische werktuigen, ...
5. De kavels mogen niet bewoond worden door meer personen dan in verhouding tot de oppervlakte en het aantal kamers.
6. Het is verboden afval (etensresten, sigarettenpeuken,...) naar beneden te gooien of afval achter te laten aan de voor- of achtergevel of aan de garages.
7. Honden dienen aan de leiband gehouden te worden bij het betreden van de gemeenschappelijke delen zoals de gangen en ondergrondse garage. Nauw hiermee samenhangend is het niet toegelaten om honden hun behoefte te laten doen in de gemeenschappelijke delen.
8. Het is niet toegelaten om zonder de goedkeuring van de syndicus werken aan de gemeenschappelijke delen of installaties te laten uitvoeren. Elke schade hieraan toegebracht zal ten laste gelegd worden aan de veroorzaker.
9. Het is niet toegelaten bij afwezigheid de kavels te verhuren via platformen zoals daar is airbnb.

