

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

NACHTEGAALLAAN 12-14, 2660 HOBOKEN

SUN RESIDENCE

INLEIDING: toelichting betreffende dit geactualiseerde Reglement van Interne Orde

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop het appartementsrecht van toepassing is, moet beheerst worden door een basisakte, een reglement van mede-eigendom alsook een reglement van interne orde (artikel 577-3, lid 2 BW). Daar waar de algemene vergadering vroeger vrij kon beslissen om een reglement van interne orde op te stellen, wordt het opstellen van een reglement van interne orde met de wet van 18 juni 2018 verplicht.

M.a.w. Op grond van de gewijzigde *Appartementswet* is een *reglement van inwendige of interne orde* niet langer facultatief maar vanaf 1 januari 2019 verplicht.

De wet bepaalt dat het reglement van interne orde kan worden opgesteld bij onderhandse akte. Aangezien de notariële vorm niet vereist wordt, is de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor uiteraard niet nodig.

Voordien werden de meeste van deze regels opgenomen in de **statuten** (Dit zijn de basisakte en het 'Reglement van mede-eigendom' samen). Nu zullen deze afspraken meer toegankelijk zijn enerzijds en door de algemene vergadering vlotter wijzigbaar wanneer nodig anderzijds.

Voortaan bevatten de **statuten** nog slechts twee verplichte vermeldingen, namelijk:

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten
2. de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (art. 577-4 BW).

Een aantal vermeldingen moeten niet meer verplicht in de statuten staan, maar voortaan wel in het **reglement van interne orde**.

Het gaat om:

1. de regels aangaande de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en daarnaast eventueel het door de algemene vergadering bepaalde bedrag in overeenstemming met BW-artikel 577-7, § 1, 1° d)
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, net als de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
4. De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen
5. De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars aangaande de documenten van de VME

De nieuwe wet verplicht de syndicus dit reglement te actualiseren, wat hierbij dus gebeurt.

De verplicht op te nemen vermeldingen staan volledig uitgeschreven vooraan in dit Reglement van Inwendige orde.

Hierna volgen de afspraken die het 'Reglement van Interne Orde' uitmaken en die concreet afgestemd zijn op het gebouw Nachtegaallaan 12-14 en de mede-eigendom.

De tekst van het hiernavolgende Reglement van Interne Orde is gebaseerd op:

- De verplicht op te nemen vermeldingen conform de nieuwe wet op de mede-eigendom van 18/06/2018.
- Het bestaan reglement van innerlijke orde zoals opgenomen in de basisakte.

Het geactualiseerde 'Reglement van Inwendige Orde' is bindend voor alle bewoner (eigenaars zowel als huurders)

DE VERPLICHT OP TE NEMEN VERMELDINGEN CONFORM DE NIEUWE WET OP DE MEDE-EIGENDOM VAN 18/06/2018

Deel 1: De regels aangaande de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering.

Artikel 1: Machten

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 2: Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel.

Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 3: Convocatie

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 4 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 4: Statutaire Vergadering

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 1 en 16 mei.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 3.

Een vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekend schrijven aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

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

Artikel 5: Organisatie

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen 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.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de 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 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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 gemeenschappelijke 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.

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. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 6: Lastgeving -Volmachten

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor één vergadering. 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 behaald, tenzij anders bepaald.

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 mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zal beschikken 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.

Artikel 7: Stemmingen - Meerderheden

Stemmingen

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.

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.

Meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee/derden van de stemmen:

1. Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
2. 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 577-8, § 4,4°.
3. Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4,4° bedoelde daden.
4. Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

1. Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.
3. Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
4. Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.
6. Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 BW.
7. Over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

8. Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om reden van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomst de bepalingen beschreven in paragraaf 3.
9. Om geen verplicht reservekapitaal aan te leggen.

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

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

Wanneer tot 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 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 opgenomen.

Artikel 8: Notulen

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 syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, §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.

Deel 2: De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, net als de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9: Aanstelling

Het beheer wordt toevertrouwd aan een syndicus, zijnde de NV UW BEHEER, Noordersingel 11, 2140 Borgerhout.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom, de voorzitter van de algemene vergadering of een eigenaar ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is 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. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Indien de betekening niet kan worden gedaan in overeenstemming met artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij in overeenstemming met artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

Artikel 10: Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Zijn opdracht bestaat uit:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren.
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen te nemen voor de invordering van de lasten.
6. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
7. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De

mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

8. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
9. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
10. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom via een internetsite (optiemogelijkheid: indien de VME deze betalende optie heeft gelicht) en de documentmap in het syndicuslokaal toegankelijk na voorgaande afspraak. Iedere mede-eigenaar kan na afspraak met de syndicus op de zitdag in het syndicuslokaal inzage krijgen van alle niet-privatieve documenten waartoe de eigenaar om verzoekt (voorafgaandelijk lijst in te dienen). Het inzagerecht mag niet leiden tot inmenging in het beheer van de VME; alle kopieën opgevraagd door de mede-eigenaar worden aangerekend aan een tarief voor de gedane prestaties.
11. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
12. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
13. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
14. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
15. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die in overeenstemming met artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
16. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelder, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 §5 tweede en derde lid BW, van de schuldvordering en de schulden van de mede-eigenaars.
17. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook

een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

18. Er zorg voor te dragen dat het verplicht reservekapitaal wordt opgebouwd behouden andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij 4/5 meerderheid.
19. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
20. De syndicus stelt de agenda van de algemene vergadering samen en dient duidelijk aan te geven welke meerderheden gestemd dient te worden alsook als de afwijking van het nieuwe artikel 577-6 §6 lid 2 BW van toepassing is en er gestemd moet worden over een bepaalde uitgave waar conform de basisakte enkel bepaalde mede-eigenaars dienen voor bij te dragen.

Artikel 11: De syndicus verbindt geldig de mede-eigenaars

De syndicus, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Deel 3: De Raad van mede-eigendom

Artikel 12: Aanstelling raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavel met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht, die enkel kan bestaan uit leden die titularis zijn van een zakelijk recht dat stemrecht heeft in de algemene vergadering en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, elke andere opdracht of delegatie krijgen zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering toegekende opdracht geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom is verplicht om een omstandig jaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van zijn taak.

Werkingsregels:

Voor de samenstelling van huidige raad van mede-eigendom (aantal leden alsook identiteit) wordt verwezen naar het verslag van laatste algemene vergadering.

Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de Raad van Mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- Kandidaturen worden bij voorkeur omwille van administratieve redenen voorafgaandelijk ter kennis gebracht bij de syndicus.
- De verkiezing van de leden gebeurt met een meerderheid van stemmen (50%+1)

Het betreft een bezoldigd of niet-bezoldigd mandaat.

Deel 4: De commissaris van de rekeningen

Artikel 13: commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die belast is met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris van de rekening is al dan niet mede-eigenaar wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

De door de syndicus gevoerde boekhouding controleren en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering. De commissaris kan tijdens de kantooruren na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de afrekeningen, facturen en bankuittreksels van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vóór de algemene vergadering verslag uit te brengen aan de leden van de raad van mede-eigendom.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Deel 5: Privacy

Artikel 14: privacy beleid

Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De VME conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

De VME verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

De Persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin het reglement van interne orde als bijlage is gevoegd).

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de VME. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de VME in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de VME verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de VME uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe VME.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de VME, kan contact met de VME worden opgenomen op het volgende e-mailadres: GDPR@UWBEHEER.BE

Bij klachten over het privacybeleid van de VME, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

Deel 6: De invorderingsprocedure

Artikel 15: Geldende invorderingsprocedure

Op de algemene vergadering dd. 30.05.2018 en vorige werd de volgende invorderingsprocedure goedgekeurd:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap vóór het verstrijken van de maand, waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum te worden betaald. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 10 euro (**addendum av 2019: € 12 ipv € 10**) administratiekosten zullen aangerekend worden door de syndicus.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van 10 euro (**addendum av 2019: € 12 ipv € 10**) administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de gemeenschap verplicht is te voeren, te dekken, en een intrest gelijk aan de gerechtelijke intrest.

Beiden zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.

Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het binnen de 15 dagen, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars. De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars stuurt de laatste ingebrekestelling, waarvan de kosten aan het betrokken appartement worden doorgerekend, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht.

HET BESTAANDE REGLEMENT VAN INNERLIJKE ORDE ZOALS OPGENOMEN IN DE BASISAKTE

Artikel 16:

Er wordt bovendien een reglement van innerlijke orde bedongen dat bindend zal zijn voor alle mede-eigenaars en voor hun rechtverkrijgers.

Dit reglement kan slechts door de algemene vergadering gewijzigd worden bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen behoudens hetgeen hierna onder afdeling negen wordt bedongen.

De wijzigingen aan dit reglement toegebracht zullen met hun datum in het boek der verslagschriften der algemene vergaderingen moeten ingelast worden en daarenboven in een boek betiteld "Beheerdersboek" gehouden door de beheerder, en waarin in doorlopende tekst en zonder blanco's zullen overgeschreven worden: het statuut van het eigendom, het reglement van inwendige orde, en de wijzigingen aan dat reglement van inwendige orde of aan het statuut toegebracht.

Een dubbel van het "Beheerdersboek" zal ter beschikking der eigenaars gesteld worden in de woning van de beheerder en medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het eigendom zal de mede-eigenaar die zijn goed vervreemt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dat boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

Door het louter feit eigenaar, huurder of rechthebbende op een deel van het eigendom te zijn, wordt de nieuwe belanghebbende gesubrogeerd in alle rechten en in alle verplichtingen die voortvloeien uit de voorschriften in dat beheerdersboek vervat.

Hij zal zowel als zijn rechthebbenden, gehouden zijn zich naar die bepalingen te schikken.

EERSTE AFDELING - ONDERHOUD

Artikel 17:

De beschildering zowel aan voor- zij- als aan achtergevels, zal geschieden op de tijdstippen en volgens het plan door de algemene vergadering bepaald, onder het toezicht van de beheerder.

TWEDE AFDELING - UITZICHT

Artikel 18:

De eigenaars of bewoners zullen aan hun vensters noch reclamebord, noch enige aanplakbrief, noch voorraadkastjes, linnen of andere voorwerpen aanbrengen.

Wel is het toegelaten op de toegangsdeur van de appartementen of er naast, alsmede aan de inkom op het gelijkvloers en op de daar ingerichte briefbussen, een plaatje aan te brengen, volgens het model, door de algemene Vergadering aanvaard, waarop naam en beroep van de titularis alsmede het nummer van het appartement door hem bewoond, staan aangeduid.

DERDE AFDELING - INNERLIJKE ORDE

Artikel 19:

De mede-eigenaars zullen slechts in de bergplaatsen of kelders hout mogen zagen, klieven of klein maken.

Brandstof of steenkolen zullen slechts mogen binnengebracht worden in de voormiddag, vòòr tien uur.

Artikel 20:

De gemene gebruiksdel en wel namelijk de inkom, de trappen, de gangen, overlopen enzovoorts, moeten steeds vrije doorgang verlenen, zodat het niet toegelaten is aan de muren wat ook op te hangen of er gelijk welk voorwerp of meubel te plaatsen.

Dit verbod slaat vooral en in het bijzonder op rijwielen, kinderwagentjes en speelgoed, waarvoor in het gebouw speciale ruimten voorzien werden.

Vloerkleden, stof- of opneemdoeken of dergelijke zullen nooit door welke vensters ook, mogen uitgeklopt worden.

Voor schoonmaak zullen zij aan een reinigingsinrichting worden toevertrouwd of met een stofzuiger behandeld.

Artikel 21:

In de gangen of op de overlopen zullen nooit huishoudelijke werken worden uitgevoerd zoals tapijtborsteling, bedden verzorging, klederverzorging, oppoetsen der meubelen, blinken van schoenen enzovoorts.

Artikel 22:

Open haarden worden gedoogd dp risico van de eigenaar.

Open haarden en siermantels mogen enkel gebouwd worden door de naamloze vennootschap "A.B.K" of door firma's door gezegde vennootschap erkend.

Artikel 23:

Slechts ten titel van gedogen zullen als dieren in de appartementen enkel honden, katten en vogels (van kleine aard en soort) mogen gehouden worden.

Nochtans indien èèn dezer toegelaten dieren door gerucht, reuk of anderszins stoornis zou veroorzaken, zal de algemene vergadering der eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen de verwijdering van dit dier kunnen bevelen.

Indien de eigenaar van dit dier zich aan die beslissing niet zou onderwerpen, zal de algemene vergadering hem de betaling van vijftig frank daags kunnen opleggen te rekenen van de dag waarop hem deze beslissing zal betekend zijn, en het bedrag van die sommen zal in het reservefonds gestort worden.

Dit alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering strekkende tot de verwijdering van ambtswege door de vereniging der Dierenbescherming en onverminderd de schadevergoeding die voor de Rechtbank zou kunnen gevorderd worden.!

VIERDE AFDELING - ZEDELIIKHEID - STILTE

Artikel 24:

De mede-eigenaars, huurders, het huispersoneel, de andere bewoners zullen het eigendom betrekken en bewonen als goede huisvaders, zoals men het in rechtstermen pleegt te zeggen.

Zij zullen er over waken dat de rust in het gebouw nimmer door hun toedoen of dat van hun dienstpersioneel of van huurders of bezoekers zou gestoord worden.

Alle overdreven geluid zal door de bewoners vermeden worden.

Muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld worden en radio en televisie zullen mogen gebruikt worden volgens de mogelijk desbetreffend in voege zijnde politiereglementen, doch enkel tussen acht en drieëntwintig uur.

Piano's, radio's en televisietoestellen zullen op dubbele vilten kleden geplaatst worden, en mogen de medebewoners niet storen.

Indien elektrische toestellen zullen gebruikt worden die radiophonische storingen zouden verwekken, zullen deze toestellen van antiparasitaire apparaten moeten voorzien worden.

Geen enkele motor, ter uitzondering van degene welke de liften en de centrale verwarmingsinstallaties bedienen, zal in het eigendom mogen geplaatst worden.

Zullen evenwel mogen gebruikt worden, alle stofzuigers, boenmachines en koeltoestellen, alsook alle motoren welke huishoudelijke toestellen bedienen, onder voorbehoud van hetgeen hoger desbetreffend bepaald werd.

Artikel 25:

De huurcelen zullen de huurders de verbintenis opleggen het eigendom als goede huisvaders te bewonen en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement, waarvan ze zullen erkennen kennis genomen te hebben.

Ingeval van behoorlijk vastgestelde grove overtreding zal het huurkontraakt mogen verbroken worden op aanvraag van de beheerder of van gelijk welke andere vertegenwoordiger der mede-eigenaars.

De eigenaars mogen hun kelders onder elkaar verwisselen of ze tussen hen verkopen, mits notariële akte, zoals elke overdracht van onroerende goederen onderworpen aan overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

Artikel 26:

De mede-eigenaars en al hun rechthebbenden zullen alle verplichtingen moeten naleven inzake stadslasten, politie- en wegenis reglementen.

VIJFDE AFDELING - BESTEMMING DER LOKALEN

Artikel 27:

De appartementen zijn voor residentiële bewoning met standing bestemd; het is niet toegelaten er enige handelszaak met open deur te drijven noch zaken die van aard zijn hindernis of nadelen te berokkenen aan andere appartementen.

Artikel 28:

Buiten de gevallen waarin de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen toelating zou gegeven hebben, is het verboden enige publiciteit op het eigendom te hechten, geen meldingen zullen aan de vensters, op de deuren of muren mogen geplaatst worden; ook niet in de inkom, op de trappen of in de doorgangen of overlopen, dit alles zonder nadeel aan wat gezegd onder artikel vierenvijftig.

Artikel 29:

Gevaarlijke onvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken zullen in het eigendom niet mogen opgestapeld of bewaard worden.

De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat in de kelders of anderszins geen zaken of eetmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zullen aanwezig zijn.

ZESDE AFDELING - VERWARMING

Artikel 30:

De centrale verwarming zal werken van één oktober tot en met dertig april, tenzij de algemene vergadering er anders over besliste bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 31:

De brandstof wordt geput uit een gemeenschappelijke tank.

Deze tank zal zich bevinden in de stookkelder aangeduid op het kelderplan.

Ieder appartement is voorzien van warmtemeters.

Tien ten honderd der totaal verbruikte brandstof wordt betaald door alle eigenaars der appartementen in verhouding tot hun aantal eenheden in de gemene delen; het resterende saldo wordt uitsluitend betaald door de eigenaars der bewoonde appartementen volgens aanduiding der meters.

De brandstof wordt door de beheerder besteld en betaald.

Artikel 32:

De verbruikskosten van het stadswater worden berekend en verdeeld volgens de berekeningsbasis van de maatschappij die het water levert.

ZEVENDE AFDELING - BEHEER.

Vervalt zie bovenvermelde artikels van het huidige reglement van interne orde.

ACHTSTE AFDELING - GEMENE LASTEN

Artikel 33:

Evenals de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten gesproten uit de gemene behoeften door alle mede-eigenaars gedragen in verhouding tot het aantal eenheden dat zij bezitten in de gemene delen.

Ter uitzondering echter van hetgeen hiervoor reeds vermeld werd in artikel drie en dertig.

Alzo de uitgaven der gemene delen, het loon van de Beheerder, de wettelijke bijdragen voor de Rijksmaatschappij Zekerheid, de aankoopkosten, onderhoudskosten, en vervangingskosten van het gemeenschappelijk materiaal, zoals vuilbakken, gereedschap en producten nodig voor het onderhouden van het gebouw, bureelbenodigdheden, briefwisseling enzovoorts.

Artikel 34:

Het individueel verbruik van elektriciteit, en alle kosten die met deze diensten verband houden worden gedragen en betaald door ieder eigenaar.

Artikel 35:

De proportionele verdeling der lasten in onderhavige afdeling bedongen mag slechts gewijzigd worden bij eensgezind akkoord van alle betrokken mede-eigenaars.

NEGENDE AFDELING - ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 36:

In geval van onenigheid tussen een of meer mede-eigenaars en de Beheerder, alsmede betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van mede-eigendom zal de betwisting voorgelegd worden aan de algemene Vergadering die zal zetelen in verzoening.

Komt er een akkoord tot stand zo zal er verslagschrift van worden opgesteld.

Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde Rechtbank worden onderworpen.

Vervolgingen tot betaling zullen voor de Vrederechter ingespannen worden.

Artikel 37:

Dit algemeen reglement van mede-eigendom zal overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor samen met de basisakte, waaraan het zal gehecht worden.

Het is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars alsook voor al degenen die in de toekomst gelijk welk deel in het eigendom zullen bezitten van welke aard dit recht ook weze.

Een uitgifte op vrij papier ervan zal uitgereikt worden aan alle belanghebbenden die het vragen, mits betaling der kosten.

Dit reglement zal ofwel in zijn geheel in elke overdracht, akte van eigendom of verklarende akte van eigendomsrecht of van vruchtgebruik of genot, moeten overgeschreven worden ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van dit reglement van mede-eigendom, en dat ze, door het enkel feit van bewonend eigenaar te zijn, of titeldrager van enig recht op het eigendom of een deel ervan, gesteld zijn in al de rechten en verplichtingen die uit het reglement en uit de regelmatig door de algemene Vergadering getroffen beslissingen voortspuiten of in de toekomst kunnen voortspuiten.

In elke overeenkomst of contract betreffende een deel van het eigendom zullen de partijen woonstkeuze tot rechtsbevoegdheid moeten doen in de agglomeratie waar het goed gelegen is, bij gebreke aan woonstkeuze zal deze aangezien worden als van rechtswege gedaan in het eigendom zelf.