

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

**Vereniging van Mede-eigenaars
Residentie SCHOLLAERTSHOF
Wetterstraat 27
9230 Wetteren
Ondernemingsnummer: 0.708.910.939**

Onderhavig Reglement van Interne Orde vormt een onlosmakelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door notaris Frank MULLER te Stekene op 24 september 2019. Dit reglement van interne orde werd voor het eerst aangenomen en goedgekeurd op de algemene vergadering dd. 16/11/2022.

Het is algemeen bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners, gebruikers en bezoekers van het gebouw.

REGLEMENT

I. VASTSTELLING, KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID

Artikel 1 – Vaststelling, kennisgeving en tegenwerpelijheid

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde hetwelk onderhands opgemaakt kan worden. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, §1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3);
2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

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

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

II. DE ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 2 – De algemene vergadering

1. - Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

De algemene vergadering heeft het bedrag overeenkomstig artikel 3.88, §1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3) vastgelegd op tweeduizendvijfhonderd euro (€ 2.500,00).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand november.

2. - De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld punt 1. vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, 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.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, 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.

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 en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld punt 1. 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 bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

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

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. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 3.87, §3 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3). Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

3. - 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.

4. - 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.

5. - De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. 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 grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

6. - 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 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.

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.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

7. - 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.

De algemene vergadering beslist **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 Burgerlijk Wetboek (Boek 3);

b. over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3);

c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3), bedoelde daden;

d. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist **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 gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek Boek 3);

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

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

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars 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 Burgerlijk Wetboek (Boek 3).

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

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één 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.

8. - 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 van artikel 3.87 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3) op in het register bedoeld in artikel 3.93, §4 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3), 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 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3), stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als één van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93, § 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3), of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, §12 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3).

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Artikel 3 – De syndicus

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

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 die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. De aanwezigheid van de syndicus op de betreffende algemene vergadering geldt als kennisgeving van dit ontslag, bij gebreke waarvan dit dient te gebeuren per aangetekende brief aan het kantooradres van de syndicus. De verdere modaliteiten in verband met de opzegging van het mandaat als syndicus, zullen opgenomen te worden in de syndicusovereenkomst.

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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 interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Tevens zal de syndicus op eigen verantwoordelijkheid ertoe gehouden zijn de benoeming te laten opnemen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, §3 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3).
- d. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- e. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3), over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f. 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.

g. 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;

h. 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;

i. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij onderhavig reglement, of door de algemene vergadering; de syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder. Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen.

j. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

k. ten behoeve van de in artikel 3.88, §1, 1^o, c) van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

l. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

m. 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;

n. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

o. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3), van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

p. 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.

q. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten, onderhavig reglement of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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 bepaalde doeleinden.

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

Artikel 4 – De raad van mede-eigendom

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3).

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 5 – De commissaris van de rekeningen – het college inzake commissarissen van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert.

De commissaris van de rekeningen of het college inzake commissarissen van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen. De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen of het college zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

III. PRIVACYBELEID

Artikel 6 – Verwerking van persoonsgegevens

A. Algemene bepalingen

Dit privacy beleid legt uit hoe de vereniging van mede-eigenaars omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privaatieve delen (hierna de persoonsgegevens), één en ander overeenkomstig de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als ‘GDPR’ of ‘AVG’), de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

De persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars 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 de vereniging van mede-eigenaars, 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 alsook op 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).

B. Wijze van verwerking

De persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, die hieromtrent handelt zoals bepaald in de verwerkingsovereenkomst die met hem wordt afgesloten. De persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de vereniging van mede-eigenaars, 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 vereniging van mede-eigenaars 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 vereniging van mede-eigenaars in de persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars 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 andere vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 7 – Camera's

De algemene vergadering kan beslissen tot het plaatsen van één of meer bewakingscamera's in de gemene delen. De vereniging van mede-eigenaars wordt dan beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke van de beelden. Er dient dan strikt te worden gehandeld overeenkomstig de wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's, zoals onder meer gewijzigd door de wetten van 21 maart en 30 juli 2018. Dit houdt onder andere in dat de beslissing tot plaatsing dient te worden meegedeeld aan de politiediensten, bijhouden van een register met de beeldverwerkingsactiviteiten, aanbrengen van pictogrammen, enz.

Het aanbrengen van vaste camera's in de privaatieve kavels gericht op de gemene delen is strikt verboden.

IV. LEEFREGELS

Artikel 8 – Rookverbod

Er is een algemeen rookverbod van kracht binnen de gemeenschappelijke delen van het volledige gebouwencomplex van de residentie.

Artikel 9 – Toegang tot het gebouw

- a) De toegangsdeur tot het gebouw dient steeds zorgvuldig gesloten te worden.
- b) De bewoners zullen alleen bekenden tot het gebouw toelaten. Voor wie zich via de parlofoon niet bekend wil maken, blijft de deur gesloten.
- c) De bewoner is verantwoordelijk voor de naleving van dit reglement door diegenen aan wie hij toegang verleende.

Artikel 10 – Lift

- a) Het gebruik van de lift is ten strengste verboden voor kinderen, beneden de 12 jaar, die niet door volwassenen vergezeld zijn.
- b) Het maximum gewicht of aantal personen mag in geen geval overschreden worden. Aan de personen die de lift overbelasten, zullen eventueel daaruit voortvloeiende depannage- en herstellingskosten aangerekend worden.
- c) Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is verboden (ook bij verhuizing).
- d) De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift moet zo snel mogelijk ontruimd worden.
- e) De lift mag niet gebruikt worden in geval van brand.
- f) Het transport van fietsen in de lift is verboden.
- g) Elke onregelmatigheid of defect aan de werking van de liften dient gemeld te worden aan de syndicus van het gebouw en/of aan de Raad van Mede-Eigendom.
- h) De bewoners dienen hun bezoekers en leveranciers in te lichten omtrent deze reglementering. In geval van nalatigheid zullen alle eventuele kosten op de ingebreke zijnde bewoner verhaald worden.

Artikel 11 – Afvalbehandeling

- a) *Gewoon huisvuil:*
Volgens de reglementering van de gemeente dient dit achtergelaten te worden en tijdelijk opgeslagen in restafvalcontainers.
Het afval dient steeds verpakt te zijn in vuilniszakken.
- b) *Groot huisvuil:*
Het mag niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, noch in de containers voor het gewoon huisvuil te worden opgeslagen en/of achtergelaten.
Verwijdering dient door de bewoner zélf te worden verzorgd, hetzij na contact met de bevoegde stadsdiensten, hetzij naar het containerpark te worden gebracht.
- c) *Afval (zelfs vloeibaar):*
Wordt nooit door de afloop van keukens, badkamer of toilet verwijderd. In het bijzonder frituurvet en maandverbanden/tampons zijn beruchte oorzaken van verstopping der afvoerbuizen. Gelieve indachtig te zijn dat verstopte afvoerbuizen niet alleen veel ongemak veroorzaken, maar dat ook alle kosten verbonden aan ontstopping (inclusief schoonmaak en eventuele herstelling) zonder uitzondering aan de bewoners worden aangerekend.

Artikel 12 – Lawaai

- a) Hinderlijke geluiden moeten steeds, zowel overdag als 's nachts, vermeden worden. Iedereen moet ervoor zorgen dat de rust van de bewoners niet verstoord wordt.
- b) Volgende zaken dienen vermeden te worden:
- Het dichtslaan van deuren
 - De luidruchtige afstelling van radio, televisie, enz.
 - Het gebruik van bad, was- en vaatmachine na 22h00
 - Het geluid van schoenen op harde bevoelingen, om de hinder voor andere bewoners op extreem vroege/late tijdstippen te vermijden
 - Het herhaaldelijk en langdurig gebruik van de bel
- c) Volgende zaken zijn verboden:
- Het uitvoeren van werken of verplaatsen van meubels en voorwerpen na 20.00u 's avonds en vóór 08.00u 's morgens
 - Het luidkeels spreken of roepen in de traphal en/op de terrassen
 - Onaangekondigd uitvoeren van werkzaamheden dewelke langer duren dan 1 dag (= meldingsplicht t.a.v. de syndicus of de raad van mede-eigendom)

Artikel 13 – Uitzicht van het gebouw

- a) Het is niet toegelaten om:
- kledingstukken, was, dekens, e.d. door de ramen te hangen.
 - in de appartementen (o.a. keukens) kledingstukken of handdoeken op te hangen zodat ze zichtbaar zijn vanaf de straat.
 - op de vensterbanken speelgoed, dagbladen, tijdschriften of andere voorwerpen met een storend uitzicht op te stapelen
 - op de balkons of terrassen rommel of afval op te stapelen.
 - voorwerpen achter te laten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, evenals het achterlaten van reclamefolders e.d. op de brievenbussen.
- b) De trapzaal dient volledig vrij te blijven; het gaat hier ook om uw veiligheid (b.v. in geval van brand).
- c) De naamplaatjes voor de bellen, brievenbussen kunnen enkel door toedoen van de verantwoordelijken aangebracht worden om reden van éénvormigheid.

- d) Elke bewoner of eigenaar dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten of gebroken ruiten onmiddellijk vervangen worden.
- e) Elke bewoner of eigenaar plaatst of hangt langs de voorzijde van het gebouw bij voorkeur witte gordijnen of gelijkaardige zaken in witte kleur.
- f) De plaatsing van een schotelantenne is verboden, behoudens voorafgaandelijke toestemming van de Algemene Vergadering
- g) Er heerst een absoluut verbod op het gebruik en de aanpassing van de gemeenschappelijke ruimtes voor privé-doeleinden, zonder voorafgaandelijk akkoord van de AV. In voorkomend geval van het in gebreke blijven m.b.t. aanvraag + akkoord van de AV hebben de Raad van Mede-Eigendom & de syndicus het mandaat tot herstelling in de oorspronkelijke staat, lastens de overtreder.

Artikel 14 – Reinheid van het gebouw

- a) Het is niet toegelaten om:
 - op persoonlijk initiatief, in de gemeenschappelijke delen van het gebouw werken, van welke aard ook, uit te voeren.
 - door de ramen, op de balkons of terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten of dergelijke, naar beneden te gooien.
 - aan de ramen, balkons of terrassen, voorwerpen of versieringen aan te brengen die de andere bewoners hinder of schade zouden kunnen berokkenen.
- b) Bij transport van goederen van welke aard ook, dienen alle voorzorgen genomen te worden om de stoep, de inkomhall, de liftkooi, de trapzaal proper te houden. Meer in het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor het transport van planten. Bij het verwijderen van kerstbomen worden vuilniszakken gebruikt, zodat de gemeenschappelijke delen van het gebouw vrij blijven van dennennaalden.
- c) Wie door transport van goederen of dergelijke, de gemeenschappelijke delen van het gebouw bevuilt, is ertoe gebonden de betrokken plaatsen zelf schoon te maken. Wie aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw schade aanbrengt, zal de kosten voor herstelling dienen te dragen.
- d) Bij het uitvoeren van werkzaamheden die gespreid zijn over een langere periode dan één dag, is de bewoner gebonden erop toe te zien dat er dagelijks gereinigd wordt opdat de gemene delen ten allen tijde verzorgd worden achtergelaten.
- e) Deuren hebben een handvat, gelieve het te gebruiken. Het is immers niet haalbaar om afdrukken van vingers op de deuren en muren kunnen doorlopend te laten verwijderen en/of reinigen door de reinigingsdienst.
- f) Gelieve, bij slecht weer, de voetmatten te gebruiken.

Artikel 15 – Voertuigen & aanverwanten

- a) Kinderwagens en (brom)fietsen mogen niet in de gemeenschappelijke ingang geplaatst worden, noch tegen de gevels van het gebouw.
(Brom)fietsen horen op de daartoe voorziene privatieve garageplaatsen.

Artikel 16 – Huisdieren

- a) Huisdieren zijn slechts toegelaten op voorwaarde dat zij geen hinder meebrengen voor andere bewoners.
- b) Honden mogen enkel onder begeleiding en aan de leiband in of rond het gebouw.
- c) Huisdieren mogen enkel aan de leiband uitgelaten worden op het domein.

- d) Uitwerpselen dienen ten aller tijden opgeraapt en meegenomen worden overal op alle tuinpaden, alsook in de uithoeken van het domein.

Artikel 17 – Huishoudapparaten

- a) Alle huishoudapparaten moeten parasietvrij zijn, teneinde de radio- en TV-ontvangst niet te storen.
- b) De installatie van huishoudelijke of andere apparaten op het gemeenschappelijk circuit in de garages is verboden, n.a.v. een potentiële overbelasting van het elektriciteitsnet.

Artikel 18 – Veiligheid

- a) Parlofoons moeten na gebruik goed ingehaakt worden. Dit voorkomt verbranding van de leidingen en verspilling van elektriciteit. Eventuele herstellingskosten komen ten laste van wie het defect veroorzaakte.
- b) Vermijd nutteloos gebruik van de minuterie. Neem bv. afscheid van uw bezoekers in de hall van uw appartement en help hierdoor lawaaihinder te vermijden.
- c) Stapelen van ontvlambare of ontplofbare producten is verboden in het gebouw.
Zo is het bvb. niet toegelaten om privatieve zaken te stockeren in gemeenschappelijke bergruimtes en/of tellerlokalen.

Artikel 19 – Beheer van het gebouw

Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus en/of de Raad van Mede-Eigendom van het gebouw. Aarzel dus niet om hier contact mee op te nemen. Er kan U evt. gevraagd worden om uw verzoek of klacht schriftelijk te bevestigen. Anonieme klachten worden genegeerd en als niet bestaande beschouwd.

Artikel 20 – Diverse

- a) De eigenaars zijn ertoe gehouden hun huurders in te lichten over de bepalingen van dit reglement. Ze zullen daarbij laten tekenen voor ontvangst, zodat zij steeds kunnen aantonen dat hun huurders het reglement ontvangen hebben.
- b) Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor éénieder die op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.
- c) Dit reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan ten allen tijde aangepast en/of uitgebreid worden door beslissingen van de Algemene Vergadering.
- d) De ouders zijn in eerste instantie verantwoordelijk en aansprakelijk voor hun minderjarige kinderen m.b.t. de naleving van dit reglement.
- e) De eigenaars zullen hun huurders contractueel verplichten om een verzekering af te sluiten voor burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw en de inhoud.