

Versie 20230225**Weekendverblijfpark HAERENDYCKE – 8420 De HAAN****REGLEMENT VAN INTERNE ORDE****Versie: 01-2020**

In regel met de Wet op de Mede-eigendom en zijn wijzigingen ingaand dd. 01-01-2019, is een Reglement van Interne Orde opgesteld. Dit onderhavige reglement is opgesteld als onderhandse akte en wordt na goedkeuring op de algemene vergadering van de Vme Haerendycke door de Vme HAERENDYCKE neergelegd op het kantoor van de syndicus handelend in naam van en aangesteld door de VME HAERENDYCKE. Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden.

Het onderhavige reglement kan steeds worden gewijzigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars met een volstreekte meerderheid van 50 % + 1 van de uitgebrachte stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Dit reglement van interne orde vervangt in zijn geheel het "reglement van orde" opgenomen in de basisakte van het VAKANTIEPARK HAERENDYCKE opgesteld door Meester Paul Dalle dd. 17 Maart 2008, waar het is opgenomen als Bijlage (de originele basisakte)
Verder – steeds in regel met de voornoemde wet – is dit reglement van interne orde ook uitgebreid:

- met de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de Algemene Vergadering – waarbij het de opgenomen bepalingen van AFDELING 4 van de basisakte vervangt = hier opgenomen in HOOFDSTUK 2
- en met 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, waarbij het de opgenomen bepalingen van AFDELING 5 van de basisakte vervangt = hier opgenomen in HOOFDSTUK 3

Dit onderhavige reglement van interne orde is opgesteld op basis van de specificaties en stipulaties zoals opgenomen in de Wet op de Mede-eigendom, artikel van het Burgerlijk Wetboek – Boek II, Hoofdstuk III - artikel 577 en verder aangevuld met de specifieke stipulaties van toepassing op het vakantiepark HAERENDYCKE, Wulpjesweg 1 en +1 , 8420 De Haan .

Bij onduidelijkheden of onvolledigheid is en blijft de bedoelde wet zelf van toepassing.

*Inhoudstafel reglement van interne orde
Vme Haerendycke*

I. Beschrijving van het vakantiepark HAERENDYCKE

- Artikel 01.01 Algemeen principe
- Artikel 01.02 Conceptie
- Artikel 01.03 Onderhoud privatieve percelen
- Artikel 01.04 Uitzicht
- Artikel 01.05 Verkeer van voertuigen
- Artikel 01.06 Huisdieren
- Artikel 01.07 Rust
- Artikel 01.08 Handel, vrij beroep
- Artikel 01.09 Reclame
- Artikel 01.10 Opslag van stoffen
- Artikel 01.11 Schoonmaken
- Artikel 01.12 Water – gas – elektriciteit
- Artikel 01.13 Televisieantennes
- Artikel 01.14 Algemene bedingen
- Artikel 01.15 Deelname in de kosten
 - a. Energieverbruik
 - b. Algemene vergadering
 - c. Wanbetalingen
 - d. Vertalingen

II – DE ALGEMENE VERGADERING

- Artikel 02.01 : Lid van de Algemene Vergadering
- Artikel 02.02 : Stemrecht, deelname aan de beraadslagingen en schriftelijke opmerkingen
- Artikel 02.02 : Bijeenroeping en agenda van de algemene vergadering.
- Artikel 02.03 : De Raad van Mede-eigendom en Commissaris van de rekeningen
- Artikel 02.04 : Aanwezigheidsquorum voor en opening van de algemene vergadering
- Artikel 02.05 : Vereiste meerderheden voor en uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering
- Artikel 02.06 : Stemrecht – Vertegenwoordiging
- Artikel 02.07 : Notulen van de algemene vergadering

III. DE SYNDICUS

- Artikel 03.01 : Benoeming – beëindiging – bekendmaking
- Artikel 03.02 : Bevoegdheden
- Artikel 03.03 : Aansprakelijkheid – delegatie
- Artikel 03.04 : Bezoldiging
- Artikel 03.05 : Persoonlijk – tegenstrijdig belang

IV. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 04.01 : Ontbinding

Artikel 04.02 : Vereffening

Artikel 04.03 : Algemene Bedingen

Hoofdstuk 01 : Beschrijving van het vakantiepark HAERENDYCKE

Artikel 01.01 Algemeen principe

Het Vakantiepark Haerendycke is opgevat als een standingvol residentieel domein. De hierna volgende bepalingen (toelatingen en verbodsbepalingen) worden op basis van dit principe vastgesteld en ook bij ontbreken van uitdrukkelijke bepaling dient dit steeds als leidraad te dienen.

Het vakantiepark Haerendycke omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle mede-eigenaars zal toebehoren, ieder voor een gedeelte.

- a. Het vakantiepark Haerendycke wordt verdeeld in volgende privatieve delen
Honderd éénentachtig percelen bestemd voor eengezinsvakantiewoningen, op en met grond en privatieve tuin.

Deze worden genummerd van één tot en met honderd éénentachtig (1-181) zoals voorkomt op het inplantingsplan.

Ieder van deze privatieve percelen met woning omvat :

- In privatieve en uitsluitende eigendom :
 - De woning zelf op en met grond waarop de woning is opgericht en bijhorende tuin
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - Honderd aandelen in de gemene delen van het Vakantiepark
- b. Honderd éénentachtig privatieve autostaanplaatsen, vatbaar voor afzonderlijke vervreemding.

Deze worden genummerd één tot en met honderd éénentachtig (1-181) zoals deze nummering voorkomt op het inplantingsplan.

Ieder van deze privatieve autostaanplaatsen omvat :

- In privatieve en uitsluitende eigendom :
 - De autostaanplaats zelf met zijn eventuele parkeerbeugel
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - Vijf aandelen in de gemene delen van het vakantiepark.
 -
- c. Een gebouw bestemd voor receptie en bureaus, omvattende :
 - In privatieve en uitsluitende eigendom :
 - Het gebouw zelf op en met grond
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - Tweehonderd vijfenveertig aandelen in de gemene delen van het vakantiepark.
 - d. De percelen bestemd voor oprichting van gas- en/of elektriciteitscabine. De percelen waarop een gascabine of elektriciteitscabine wordt opgericht hebben, met de er op opgerichte constructie, privaat statuut. Er worden uitdrukkelijk geen aandelen in de gemene delen aan toegekend.

- e. Het lokaal 'Berging' omvattende :
 - In privatieve en uitsluitende eigendom
 - Het gebouw zelf op en met grond
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - Er worden uitdrukkelijk geen aandelen in de gemeenschappelijke delen aan toegekend.

- f. Het Vakantiepark Haerendycke omvat de volgende gemeenschappelijke delen :
 - i. De hoofd- en voetwegen, de riolering
 - ii. De beplanting op de gemeenschappelijke delen de groene zones ;
 - iii. De omheining van het vakantiepark en de eventuele afsluiting van de toegang ;
 - iv. De openbare verlichting ;
 - v. De leidingen van water, desgevallend telefoon, Telenet, distributie voor zover deze geen eigendom zijn van de respectievelijke dienstverlenende maatschappijen of vennootschappen en desgevallend de waterpomp ;
 - vi. De recreatie-infrastructuur
 - vii. De parkeerplaatsen met gemeenschappelijk statuut, ten dienste van bezoekers zoals deze aldus zijn aangeduid op het inplantingsplan.

Deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

Het onderhoud van deze gemeenschappelijke delen valt ten laste van de gemeenschap en is onderhevig aaneen jaarlijkse bijdrage te bepalen door de algemene vergadering.

Het onderhoud van de beplanting op de private percelen, ook als deze de buitengrens van het domein uitmaken, dient door de eigenaars van de desbetreffende percelen te gebeuren.

Artikel 01.02 Conceptie

Het Vakantiepark omvat woningen met tuin, autostaanplaatsen, toegangswegen, groenperken en groenaanleg.

Oprichting van tuinhuisjes is niet toegelaten door de Stedenbouwkundige Diensten. De oprichting ervan wordt door de VME gedoogd mits de schriftelijke toestemming hiertoe door de syndicus en in overleg met de directe burens.

Het is zo dat hoewel de Algemene Vergadering eventueel de toestemming tot het plaatsen van tuinhuisjes zou aanvaarden, er nog altijd de vergunningen vereist zijn van de dienst Stedenbouw en Toerisme Vlaanderen. Nu kan er enkel over de toestemming gestemd worden.

De beheerraad zal, in overleg met de syndicus, richtlijnen bepalen en uitvaardigen onder welke voorwaarden (oppervlakte, hoogte, kleuren, materialen, uitzicht, afwatering enz.) het voor de mede-eigenaars mogelijk en aanvaardbaar is een tuinhuisje te plaatsen. De beheerraad en de syndicus zullen tevens de vaste inplanting aanduiden voor de verschillende types van tuin, met de te respecteren afstanden tot de afsluitingen. Het staat de eigenaars vrij binnen deze richtlijnen een tuinhuis aan te schaffen. De beheerraad zal prijs vragen bij een leverancier om aldus betere voorwaarden te bekomen voor de geïnteresseerde mede-eigenaars. Alle tuinhuisjes zullen moeten beantwoorden aan de richtlijnen. (Beslissing algemene vergadering 20 februari 2010 dagordepunt 11.a)

De hoogte blijft beperkt tot 2.5 meter, de bodemplaat mag maximaal 2.5 op 3 meter bedragen.

De eigenaar die dergelijke constructie optrekt en meldt dit aan de omwonenden en zal tevens zorgen voor de afwatering van hemelwater.

Bij de overweging tot overeenkomst kunnen enkel de toegelaten modellen van tuinhuisjes in aanmerking komen voor aanvaarding. Bij inplanting dient steeds een vrije ruimte tot de afsluiting (perceelgrens) voorzien te worden van min 0,5m.

Behoudens de hiervoor vermelde gebouwen en constructies zullen er geen andere toegelaten worden zonder het akkoord van de algemene vergadering en toelating van de bevoegde Stedenbouwkundige Diensten.

Alle nutsleidingen zijn ondergronds aangelegd, en elke kavel bestemd voor bewoning is aangesloten op elektriciteit, water, riolering en distributie.

Artikel 01.03 Onderhoud privatieve percelen

De woningen, de gebouwen en de tuinen zullen zich steeds in staat van goed onderhoud dienen te bevinden.

De groenaanleg op de private percelen aangebracht zal door de respectievelijke eigenaars onderhouden worden, ook wanneer deze percelen de buitengrens van het domein vormen.

De syndicus kan steeds, na een schriftelijke aanmaning welke 14 dagen zonder gevolg is gebleven, het onderhoud laten uitvoeren op kosten van de nalatige eigenaar. Desgevallend kan hij deze melden dat hij met een vaste periodiciteit voor dit onderhoud zal instaan (bijvoorbeeld voor het onderhoud van het grasperk).

Het onderhoud van het overige van het domein en van de gemeenschappelijke toegangspaden, zal dienen te gebeuren op initiatief- en onder toezicht van de syndicus.

Het is verboden om huisvuil buiten het huisje te stapelen. Huisvuil dient gesorteerd te worden en in de juiste container van het containerpark gedeponneerd te worden. Wanneer een container vol is, wordt het vuil niet naast de container geplaatst maar dient men dit bij te houden tot de containers geledigd zijn.

Groot huisvuil en klein en groot elektro mogen niet in de containers gedumpt worden. Dit afval moet op individuele basis naar het gemeentelijk containerpark gebracht worden.

Het is ten strengste verboden in de tuinen of op de gemeenschappelijke delen te urineren.

Het is verboden om vogels te voederen in de tuinen of op de gemeenschappelijke delen van het vakantiepark Haerendycke.

Artikel 01.04 Uitzicht

Het buitenaanzicht van de woningen, dient steeds het uniforme kleur door de Promotor bij de constructie aangebracht te behouden.

RAL-kleuren ramen & deuren

De bruine kleur kan behouden worden. De mogelijkheid wordt gegeven om een nieuwe kleur te gebruiken.

De reeds geschilderde woningen in een niet-passend kleur krijgen een termijn van 5 jaar om toch te veranderen. Slechts 1 kleur is mogelijk, geen combinaties

Volgende kleuren worden gekozen:

· Bij zwarte daken:

o Signaalgrijs - 7004

o Telegrijs 4 - 7047

· Bij Bruin en rode daken:

o Licht ivoorkleurig - 1015

o Grijsbeige - 1019

(kleurbepaling : dagordepunt 13.01 Algemene vergadering 22 feb 2022)

De ramen en deuren van de vakantiewoningen mogen zowel uit hout als uit kunststof bestaan. Het uitzicht, model en afwerking moeten echter identiek zijn aan de oorspronkelijk door de bouwheer geplaatste ramen en deuren. De kleuren moeten voldoen aan de door de algemene vergadering vastgelegde RAL-kleuren **(beslissing : dagordepunt 09.01 Algemene vergadering 25 feb 2023)**

Behoudens uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering, zijn alle bovengrondse tanks, van welke aard ook, wasdroogstelsels, niet door de promotor opgerichte garages en alle andere niet voorziene constructies verboden. Veranda's zijn toegelaten mits dit toegestaan is door de bevoegde stedenbouwkundige diensten, Toerisme Vlaanderen' en de algemene vergadering.

De percelen dienen omgeven door een uniforme afsluiting zoals door de algemene vergadering opgelegd (afschutting of desgevallend hagen en planten).

Kweken van groenten is niet toegelaten ; het is eveneens niet toegelaten op voor derden zichtbare wijze was te drogen te hangen op het perceel)

Artikel 01.05 Verkeer van voertuigen

Alleen personenwagens worden in het Vakantiepark toegelaten met uitsluiting van utilitaire voertuigen.

Er wordt slechts één personenwagen per perceel op het park toegelaten. Deze dient geparkeerd op de eigen privatieve parkeerplaats. Andere wagens dienen op de parkeerplaatsen voor bezoekers, indien deze zijn voorzien, of buiten het park, achtergelaten te worden.

Het is niet toegelaten wagens op de percelen te parkeren indien op het perceel geen parkeerplaats is aangelegd, noch op de wegen te parkeren. Een uitzondering kan door de syndicus worden toegestaan voor beperkte duur (laden en lossen).

Binnen het domein mag de snelheid van de voertuigen niet meer dan tien kilometer per uur bedragen.

Het is niet toegelaten met het voertuig van het ene naar het andere perceel te rijden.

Alle overdreven geluid van rijdende of stilstaande motorvoertuigen of bromfietsen moet vermeden worden en mag geen hinder zijn voor de overige bewoners.

Het autoverkeer kan verboden worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur.

Personen die binnen deze tijdspanne het park bereiken, moeten in dit geval hun wagen achterlaten buiten het park.

Wat de voertuigen betreft geldt de Belgische wegcode. De voetgangers hebben evenwel voorrang op de voertuigen.

Het is niet toegelaten om parkeerbeugels op de parkings te plaatsen. Indien een eigenaar toch een beugel plaatst is deze eigenaar verantwoordelijk voor eventuele letsels en schadegevallen.

(Beslissing algemene vergadering 24.02.2024 – DOP 07.03 – 100 %)

Artikel 01.06 Huisdieren

Bij wijze van gedoogzaamheid is het toegelaten aan de bewoners kleine huisdieren te houden. Het aantal toegelaten huisdieren werd vastgelegd op 2 (twee) per woning *(Beslissing algemene vergadering 26 februari 2017 dagordepunt 15.1)*

Honden worden in principe niet toegelaten buiten het perceel. Buiten het perceel dienen honden aan de leiband gehouden te worden. In ieder geval mogen honden niet alleen achtergelaten worden buiten de woning, zelfs indien ze vastgebonden zijn.

Is het dier hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating voor het dier door de algemene vergadering ingetrokken worden bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou worden ingetrokken, zal het feit van zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, aanleiding kunnen geven tot een schadevergoeding, op voorstel van de syndicus, te bepalen door de algemene vergadering, vanaf de betekening van de beslissing, en het bedrag van deze boete zal ten goede komen aan de Vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de beslissing te nemen door de Algemene Vergadering bij twee/derde meerderheid van de uitgebrachte stemmen het dier ambtshalve te laten weghalen door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten dieren verantwoordelijk voor de door deze dieren eventueel aangerichte schade.

Het is de eigenaars van dieren strikt verboden dieren hun behoefte te laten doen, waar ook in het domein, buiten het perceel dat zij bewonen. Zij dienen er trouwens onmiddellijk en strikt voor in te staan dat elke bevuiling, ook op het eigen perceel onmiddellijk door hen wordt verwijderd.

De syndicus kan voor bepaalde plaatsen of lokalen de toegang met dieren ontzeggen.

Artikel 01.07 Rust

De bewoners van het park zullen te allen tijde hun woning bewonen en ervan genieten als een goede huisvader. Zij moeten er over waken dat de rust van het domein op geen enkel ogenblik wordt verstoord door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of bezoekers. Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het domein niet stoort en dit op gelijk welk ogenblik van dag of nacht.

Indien in het park elektrische apparaten worden gebruikt die stoornis teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornis doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de woningen geplaatst worden met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel 01.07.01 : Camera

Op het domein werden camera's aangebracht met als doelstelling om

- 1) sluikstorten te registreren
- 2) verdachte bewegingen te registreren
- 3) controle op de werking van de straatverlichting uit te voeren
- 4) controle op de werking van de slagbomen uit te voeren.

De beelden van deze camera kunnen enkel in het kantoor bekeken worden.

(Beslissing algemene vergadering 24.02.2024 – DOP 07.01 – 100 %)

Artikel 01.07.02 : Camera- bevoegde personen

Het bekijken van de camerabeelden is enkel toegelaten aan bevoegde personen

- politionele diensten
- personeel van het bureel
- leden van de zittende Rme (dit enkel bij vastgestelde inbreuken)
- bedrijfsleiding van NV Kerlinga, uitbating van de camping.

(Beslissing algemene vergadering 24.02.2024 – DOP 07.02 – 100 %)

Artikel 01.08 Handel, vrij beroep

Er mag in het vakantiepark geen handelsactiviteit uitgeoefend worden behoudens uitdrukkelijke toelating door de algemene vergadering of in de door de algemene vergadering voorziene gebouwen.

De woningen zijn bestemd voor residentiële bewoning. Onder voorbehoud van het in de basisakte vermelde verbod op domiciliëring en permanente bewoning, mag er ook een vrij beroep in uitgeoefend worden mits toelating hiertoe van Toerisme Vlaanderen en van de bevoegde stedenbouwkundige diensten en mits dit geen stoornis medebrengt voor de andere bewoners.

Artikel 01.09 Reclame

Het is verboden, behoudens bijzonder toelating van de algemene vergadering, reclame op de gevels, vensters, deuren van de woningen aan te brengen. Het is toegelaten naast de ingang deur van de woning een plaat aan te brengen met de naam en desgevallend het beroep, van de bewoner.

Artikel 01.10 Opslag van stoffen

Er mag in het domein geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel 01.11 Schoonmaken

Het onderhouden en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Artikel 01.12 Water – gas – elektriciteit

Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen van het vakantiepark, mogen door de syndicus onderschreven worden.

Artikel 01.13 Televisieantennes

Indien door de promotor in het Vakantiepark een teledistributienet wordt aangelegd is de aansluiting op de gemeenschappelijke kabel verplicht. Het is tevens toegelaten private schotelantennes te plaatsen, mits gelijkvormigheid ter zake. De algemene vergadering kan hieromtrent verordeningen uitvaardigen met het oog op het goede uitzicht en de standing van het vakantiepark.

Artikel 01.14 Algemene bedingen

Het reglement van interne orde is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere privatieve kavels, of voor al wie hierop om het even welk recht zou bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbende er volledige kennis van hebben genomen, dat ze deze dienen te eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld door het enkel feit van eigenaar, bewoner of houder te zijn van om het even welk recht, met betrekking tot een kavel, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

Geschillen betreffende onderhavige akte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde alsmede alle geschillen waarin de Vme betrokken wordt, dienen verplichtend voorgelegd te worden voor een Belgische rechtbank, en in eerste aanleg voor de rechtbank van het arrondissement waar het vakantiepark gelegen is.

In geval van onderhavige akte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde een vertaling wordt afgeleverd, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheid tussen de teksten, zal alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.

Artikel 01.15 Deelname in de kosten

a. Energieverbruik

Zowel voor gas- als elektriciteit : er wordt een gemiddeld verbruik uit de andere woningen genomen indien de syndicus niet in staat is de tellers af te lezen in de voorziene periode. *(beslissing algemene vergadering 25 februari 2012 dagordepunt 15)*

b. Algemene vergadering

Indien een algemene vergadering niet kan plaatsvinden wegens een tekort aan aanwezige stemgerechtigde eigenaars zullen de kosten voor de vernieuwde algemene vergadering (syndicus, volledige administratie (inclusief portkosten en copies), huur van de zaal en alle andere niet nadergenoemde kosten die betrekking hebben op deze vernieuwde algemene vergadering) verhaald worden op de afwezige stemgerechtigde eigenaars en op die eigenaars die een ongeldige volmacht hebben afgegeven (**beslissing algemene vergadering 23 februari 2013 dagordepunt 15**)

c. Wanbetalingen

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De sommen die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van één procent (1%) per maand teweegbrengen voor de vereniging. Indien een kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

d. Vertalingen

Elke mede-eigenaar kan beschikken over:

- a. Over de Nederlandse, Duitse of Franse tekst van de bijeenroepingen en van de agenda van de algemene vergadering, alsook van het halfjaarlijks verslag van de raad van mede-eigendom.
- b. De vertaalkosten naar een andere taal dan het rechtsgebied waarin het gebouw is gelegen valt ten laste van diegenen die de vertaling wensen.
- c. over de Nederlandse tekst van de begrotingsramingen, van de rekeningen en van de andere voorstellen die zijn geagendeerd op de gewone algemene vergadering.
- d. De syndicus raamt de kostprijs per persoon van een vertaling naar het Duits en het Frans van de hoger sub b) genoemde documenten en zulks in de hypothese dat ten minste ... (aantal) mede-eigenaars om die vertaling verzoeken.
- e. Deze kostprijsraming wordt uiterlijk tijdens de maand ... schriftelijk meegedeeld aan de mede-eigenaars en vervolgens kan elke mede-eigenaar binnen de vijftien dagen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk om een vertaling verzoeken aan genoemde kostprijs.
- f. Indien ten minste ... (zelfde aantal) of meer mede-eigenaars aldus hebben verzocht om een vertaling, wordt deze zoveel als mogelijk, aan de geraamde kostprijs en mogelijk zelfs aan een evenredig verlaagde kostprijs (indien meer mede-eigenaars een vertaling vragen,) samen met de bijeenroeping van de gewone algemene vergadering individueel te hunner beschikking gesteld.
- g. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk ander document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de

vereniging van mede-eigenaars, indien de vertaling dient te gebeuren naar het Nederlands, en zulks op kosten van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

- h. Gezien de stijging van de kostprijs voor briefwissel per post, verloopt alle briefwissel per mail. Eigenaars die verkiezen de post per mail te ontvangen worden vrijgesteld van deelname in de kosten van de post voor alle facturatie, uitnodigingen algemene vergadering, mededelingen. Zij dienen echter wel bij te dragen in de beperkte kost van andere noodzakelijk briefverkeer per post
(beslissing Algemene vergadering 25 februari 2023 – dagordepunt 09.02)

Hoofdstuk 02 : DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 02.01 : Lid van de Algemene Vergadering

- a. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
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 (art 577-6 §1)
- a. *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 (toevoeging door wetswijziging 18.06.2018 in voege sinds 01.01.2019)*
- b. Iedere mede-eigenaar ontvangt, op zijn eerste verzoek aan de syndicus, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars. (Art 8 / BW 577-8, § „,16° (partim)

Artikel 02.02 : Stemrecht, deelname aan de beraadslagingen en schriftelijke opmerkingen

Aan elke persoon, die op het domein van Haerendycke een gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, wordt de datum van de algemene vergadering door de syndicus meegedeeld, om eerstgenoemde in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze mededeling wordt aangeplakt aan de ingang van het gebouw in het domein Haerendycke te De Haan, waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd. De geformuleerde vragen en opmerkingen worden als zodanig meegedeeld aan de algemene vergadering. (Art 8 / BW 577 / 8, § 4, 8°).

Artikel 02.03 : Bijeenroeping en agenda van de algemene vergadering.

- a. De syndicus houdt jaarlijks een gewone algemene vergadering binnen **de periode van 15 februari tot 01 maart** of telkens als er in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. **(Beslissing algemene vergadering 10 februari 2010 dagordepunt 15.)**
- b. Onverminderd de vorige bepaling, 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.

- c. 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. (art 3D (BW 577-6§ 2 §3) (partim)
- d. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met de opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.
- e. De syndicus agendeert de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.
- f. De begrotingsramingen voor de lopende uitgaven en voor de buitengewone kosten voor het eerstvolgende jaar en de door de commissaris van de rekeningen geverifieerde rekeningen van het voorbije jaar worden geagendeerd op de jaarlijkse gewone algemene vergadering en er ter stemming gelegd. (art 8 / BW 577 – 8 §4,18°)
- g. Voorst agendeert de syndicus de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de § 1 (van dit artikel) bedoelde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. (Art 6 / BW 577-6, § 3 (partim)
- h. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars of de raad van mede-eigendom de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van de algemene vergadering worden geplaatst. Kunnen die punten even wel niet meer op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering worden geplaatst, rekening houdend met datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst. (Art 6/ BW 577-6 § 4)
- i. 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. (Art 6 / BW 577-6)
- j. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht. (in overeenstemming met de wet, *kan* het reglement ook voorzien in een langere termijn).

Artikel 02.04 : De Raad van Mede-eigendom en Commissaris van de rekeningen

- a. De Raad van mede-eigendom
 - a. 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 (BW art 577-8/1 §3)
 - b. Deze raad is samengesteld als volgt: een voorzitter, een ondervoorzitter en één (of meer) bijzitters. Ten minste één lid (of één derde van de leden) van de raad (is gedomicilieerd in Vlaanderen en) heeft een grondige kennis van het Nederlands.

- c. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van mede-eigendom, of, bij diens afwezigheid door de ondervoorzitter. (Art 6 / BW 577 § 5 / Partim)
 - d. De voorzitter wordt ter algemene vergadering bijgestaan door de ondervoorzitter en de bijzitter(s) van de raad van mede-eigendom.
 - e. De voorzitter kan aan een mede-eigenaar (of aan zijn lasthebber) vragen om een op verzoek van de mede-eigenaar, conform art. 15, b) of c), geagendeerd punt ter algemene vergadering mondeling toe te lichten.
 - f. De raad van mede-eigendom heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert en bereidt, in overleg met de syndicus, de algemene vergaderingen en de jaarlijkse begrotingsramingen voor de lopende uitgaven en voor de buitengewone kosten voor. (Art 9 / BW 577-8/1 (partim) + Art. 8 / BW 577-8 § 4, 18°)
 - g. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak (BW art 577-8/1 §4)
 - h. Behoudens de bij de wet en dit reglement van mede-eigendom aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, kan aan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie worden toevertrouwd door de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, doch dergelijke opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar (BW art 577-8/1 §4)
 - i. De raad van mede-eigendom vergadert ten minste driemaal per jaar. De beslissingen worden zoveel als mogelijk bij consensus genomen. In geval van stemming, is de stem van de voorzitter (respectievelijk voorzitter dd.) beslissend bij staking van stemmen.
 - j. De syndicus heeft tot opdracht om, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van de taak van de leden van de raad van mede-eigendom dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren.
- b. Commissaris van rekeningen
- a. De commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn en jaarlijks wordt aangewezen op de gewone algemene vergadering, rapporteert tijdens het volgende jaar over zijn werkzaamheden aan de raad van mede-eigendom en aan de gewone algemene vergadering. (art 10 / BW 577-8/2).
- c. Bekomen van stukken of documenten i.v.m. beheer door syndicus of betrekking op mede-eigendom.
- Ieder lid van de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen kunnen, nadat zij de syndicus op de hoogte hebben gebracht, kennis nemen en een kopie bekomen van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. (Art 9 / BW 577-8/1 (partim))
- d. Vergoedingen aan de raad van mede-eigendom en commissarissen van rekeningen

Kostenvergoeding Raad van mede-eigenaars /commissaris van rekeningen
Administratie/ verplaatsing /drukwerk maximum € 200.00 per lid/jaar

De Raad van mede-eigendom vraagt om de vergoeding op te trekken naar € 200 per lid in plaats van € 100 per lid + bijkomend een kilometervergoeding (0,35/km).

Deze vergoeding omvat het bijwonen van de (werf)vergaderingen + opvolgen van de globale problematiek met de advocaten, promotor, (onder)aannemers, het opvolgen van de planning en reacties. (Beslissing algemene vergadering 25 februari 2018 dagordepunt 13)

Artikel 02.05 : Aanwezigheidsquorum voor en opening van de algemene vergadering

- a. 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. (art 6 / BW 577-6 §5)

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 de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De kosten voor de hernieuwde vergadering : zie hoofdstuk I – beschrijving van het vakantiepark Haerendycke artikel 15.

- b. Een door de syndicus bijgewerkte lijst vermeldt wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagen, het aantal stemmen waarover elke mede-eigenaar beschikt en het totaal aantal stemmen van alle aandelen. (art 8 / BW 577-8, §4, 16)

Op deze lijst worden de namen van de aanwezige mede-eigenaars aangekruist, alsook de namen van de lasthebbers genoteerd.

Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering.

- c. De secretaris wordt bij het begin van elke algemene vergadering wordt aangewezen. (Art 6/ 577-6 §10 (partim))

Artikel 02.06 : Vereiste meerderheden voor en uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering

- a. 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 in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek één der hierna volgende gekwalificeerde meerderheden is vereist. (Art 6 / BW 577 – 6 §8)

- b. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee/derden van de stemmen :
(BW 577-7, §1,1,d),e)
- a. Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft ;
 - b. Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.
 - c. Behalve voor alle door de syndicus te stellen bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, "het bedrag van de opdrachten van contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht", dat is vastgesteld op 3500.00 Euro en dat jaarlijks (door de algemene vergadering) kan worden herzien; (BW 577 – 8 § 4 – 4) (**beslissing algemene vergadering 26 februari 2011 dagordepunt 17**)
 - a. De syndicus 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 (BW art 577-8/1 §4)
 - b. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische technische redenen, zullen uitgevoerd worden door de vereniging van mede-eigenaars.
- c. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen :
- a. De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;
 - b. Over iedere andere wijziging aan de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
 - c. Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan ;
 - d. Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van een gedeeltelijke vernietiging ;
 - e. Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden ;
 - f. Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen ;

- d. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid :
 - a. 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.
- e. De algemene vergadering beslist met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :
 - a. Over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom
 - b. Over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed (domein)
 - c. Over de ontbinding van de vereniging
 - d. Wanneer echter werken of daden van verkrijging of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de vereiste gekwalificeerde meerderheid van vier vijfden van de stemmen, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. (Art 7 / BW 577-7 § 3)
- f. 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. (art 6 / BW 577-6 § 11)
- g. De syndicus heeft tot opdracht de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren. (Art 8 / BW 577-8/6 §4, 3°)

Artikel 02.07 : Stemrecht – Vertegenwoordiging

- a. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. (art 6 BW 577-6 §§ 7&9)
- c. Volmacht

Elke volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald (art 577-6 §7)

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 echter 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 aan alle kavels van de mede-eigendom.

- d. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niet tegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.
- e. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die voor 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.

Artikel 02.08 : Notulen van de algemene vergadering

- a. 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 secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. (art 6 / BW 577-6 §§ 10&12)

- b. De syndicus neemt, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na toepassing van artikel 18, e), de beslissingen op in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.
- c. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte. (BW 577-10 §3)

Hoofdstuk 03 : DE SYNDICUS

Artikel 03.01 : Benoeming – beëindiging – bekendmaking

- a. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus kan niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden verlengd 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.

Bij ontstentenis van een benoeming door de algemene vergadering, wordt - op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde - door de rechter een syndicus benoemd en worden de bepalingen betreffende de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

- b. Een uittreksel uit de akte betreffende de benoeming van de syndicus wordt binnen de 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 in het domein Haerendycke te De Haan, waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en het kantoor van de syndicus respectievelijk het "onthaal" zijn gevestigd, en waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd .

Behalve de datum van de benoeming, bevat het uittreksel:

- a. de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus;
- b. alsook, indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer, indien de onderneming is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (in uitvoering van artikel 8, D, van "de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek ten einde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken / BW 577 - 8, § 2 /1)";
- c. alle andere aanvullende aanwijzingen - met inbegrip van de openingsdagen en -uren van het "onthaal" in het domein Haerendycke - die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.
- d. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Artikel 03.02 : Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

- a. de hem betreffende bepalingen van de artikelen van dit reglement na te leven;
- b. 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. (art 8 / BW 577-8 §4

- c. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen en erop toe te zien dat alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars het ondernemingsnummer van de vereniging vermelden;
- d. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek (art.8 van de genoemde wet van 2 juni 2010) over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- e. 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 referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- f. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen de dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de raad van mede-eigendom 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, evenals 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;
- g. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren;
- h. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- i. voor de in art. 18, b. c. van dit reglement bedoelde opdrachten van contracten waarvoor de mededinging verplicht is, **meer dan 1 kostenramingen over te leggen**, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- j. 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 echtgenoot / echtgenote tot in dezelfde graad;
- k. 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 aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waar 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;

- a. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren in overeenstemming met het bepaalde in art. 577/ 8, § 4, 17° van het Burgerlijk Wetboek (art. 8, L van de meergenoemde wet van 2 juni 2010) en de in uitvoering daarvan genomen / nog te nemen Koninklijke besluiten;
- b. desgevallend een post-interventie dossier te bewaren op de wijze die bij koninklijk besluit is / wordt vastgesteld in toepassing van art. 577/ 8, § 4, 12° van het Burgerlijk Wetboek (art. 8, L van de meergenoemde wet van 2 juni 2010);
- c. te waken over de naleving van het gehele reglement van mede-eigendom en het gehele huishoudelijke reglement .

Artikel 03.03 : Aansprakelijkheid – delegatie

- a. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer
- b. Hij kan zijn bevoegdheden niet overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 03.04 : Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend, waarvan het bedrag elk jaar door de algemene vergadering wordt vastgesteld ; deze kosten en bezoldiging zijn ten laste van de vereniging. De bezoldiging zal overeenstemmen met het barema dat de beroepsfederatie terzake, de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (C.I.B.) oplegt.

Artikel 03.05 : Persoonlijk – tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Hoofdstuk 4 : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 04.01 : Ontbinding

- a. De Vereniging van Mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om het even welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- b. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen (domein), heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- c. De Algemene Vergadering van Mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 04.02 : Vereffening

- a. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging vermelden dat zij in vereffening is.
- b. De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of méér vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
- c. De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
- d. De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Die akte bevat :

1. De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moet worden bewaard
2. De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

Artikel 04.03 : Algemene Bedingen

Het reglement van interne orde is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere privatieve kavels, of voor wie al hierop om het even welk recht zou bezitten

Dit reglement zal ofwel geheel moeten worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze deze dienen te eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld door het enkel feit van eigenaar, bewoner of houder te zijn van om het even welk recht, met betrekking tot een kavel, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In alle akten zullen de partijen keuze van woonst dienen te doen in het Gerechtelijk Arrondissement waar het domein is gelegen ; bij gebrek aan woonstkeuze zal deze geacht worden gedaante zijn in het domein zelf.

Geschillen betreffende de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van inwendige orde alsmede alle geschillen waarin de algemene vergadering betrokken wordt, dienen verplichtend voorgelegd te worden voor een Belgische rechtbank, en in eerste aanleg voor de rechtbank van het arrondissement waar het domein gelegen is. Ingeval van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde een vertaling wordt afgeleverd, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheid tussen de teksten zal alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.

Hoofdstuk 05. De commissaris van rekeningen

Artikel 05.01. De commissaris of het college van commissarissen voor de rekeningen.

De commissaris van rekeningen is al dan niet een mede-eigenaar.

De algemene vergadering kan echter ook een college van commissarissen aanwijzen. De contactgegevens van de commissaris(sen) worden door de syndicus aan alle mede-eigenaars meegedeeld

De verkozen commissaris(sen) kan/kunnen hun éénjarig mandaat niet voortijdig opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen.

De commissaris (of een lid van het college) kan zich niet laten vertegenwoordigen

De commissaris (of lid van het college) kan/kunnen jaarlijkse worden herkozen.

Artikel 05.02. Vergoeding aan de commissaris voor de rekeningen

De kandidaat-commissaris die geen eigenaar is, dient zijn ereloon voor de verkiezing schriftelijk bekend te maken.

De kandidaat-commissarissen die eigenaar zijn, kunnen jaarlijkse een kleine vergoeding ontvangen. Deze vergoeding dient voor de verkiezing bekend gemaakt te worden en wordt op de begroting in geschreven

Artikel 05.03. Lidmaatschap in de Raad van Mede-eigendom

De commissaris of het college is geen lid van de Raad van Mede-eigendom. Zij kunnen wel aan de beraadslagingen deelnemen maar de commissaris of het college heeft geen stemrecht.

Artikel 05.05. Opdracht van de commissaris

- Bij de controles van de boekhouding wordt bijzondere aandacht besteed aan :
- a. de conformiteit van de ontvangsten en de uitgaven met de bepalingen van het BW inzake mede-eigendom, van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergadering
 - b. hoe de kredieten voor onvoorziene uitgaven worden besteed.
 - c. Het achterhalen van de reden van eventuele overschrijdingen van bepaalde posten in de begroting
 - d. Het opvolgen van achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.

Indien er tekortkomingen met betrekking tot het financieel beheer worden vastgesteld die een spoedige beslissing van de syndicus en/of de algemene vergadering eisen, is dit onmiddellijk schriftelijk aan de syndicus en de Raad van Mede-eigendom mee te delen. Hiervoor kan de commissaris of het college aanpassingen aan de begroting voorstellen.

De commissaris van rekeningen dient geen individuele rekeningen te controleren.

Artikel 05.05. Opvragen van stukken

De commissaris of het college is gemachtigd alle stukken op te vragen die nodig zijn voor de uitvoering van de taak.

De syndicus dient daarbij zijn volledige medewerking te geven ook indien hiervoor bewijzen op te vragen zijn die bij derden moeten worden opgevraagd.

Artikel 05.06. Rapportering door commissaris of college

De commissaris of het college rapporteert schriftelijk over zijn tussentijdse controles aan de Raad van Mede-eigendom.

De commissaris of het college stelt een jaarlijks verslag op over de opgestelde jaarrekeningen. Dit verslag wordt door de commissaris of het college met de Raad van Mede-eigendom besproken.

Na het opstellen van het definitieve jaarverslag van de commissaris wordt dit document, met eventuele bijlagen met de uitnodiging voor de jaarlijkse vergadering aan alle eigenaars verstuurd.

Dit verslag van de commissaris of het college wordt ook aan het verslag van de algemene vergadering toegevoegd.

Artikel 05.07. Goedkeuring van de controle

De commissaris of het college bevestigen uitdrukkelijk dat de jaarrekeningen van de syndicus volledig en correct zijn en of dat alle informatie hem / hen werd verstrekt bij de uitvoering van de controle.

De commissaris of een lid van het college heeft het recht het woord te nemen op de algemene vergadering.

Op de algemene vergadering kunnen door de mede-eigenaars vragen gesteld worden aan de commissaris of het college, de syndicus en aan de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom.

Artikel 05.08. Aansprakelijkheid van de commissaris of het college

Indien de Vme schade ondervindt door het niet correct uitvoeren van het hem/hen toegekende mandaat is de commissaris of het college hiervoor aansprakelijk