

**VME RESIDENTIE DE REIGERS / LES HERONS**  
**(KBO BE 0700.339.208)**  
**REIGERSLAAN 9, 8434 WESTENDE**  
**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO)**

## INHOUD

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HISTORIEK .....</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW – HUISHOUDELIJK REGLEMENT3</b>  |           |
| ARTIKEL 1. Algemeen.....                                                                 | 3         |
| ARTIKEL 2. toegang tot het gebouw .....                                                  | 3         |
| ARTIKEL 3. Gebruik van de gemene delen.....                                              | 4         |
| ARTIKEL 4. Huisvuil .....                                                                | 5         |
| ARTIKEL 5. lawaaihinder .....                                                            | 6         |
| ARTIKEL 6. Huisdieren .....                                                              | 7         |
| ARTIKEL 7. netheid van het gebouw.....                                                   | 7         |
| ARTIKEL 8. orde in de inkomhal/trappenhal .....                                          | 8         |
| ARTIKEL 9. verhuizingen .....                                                            | 8         |
| ARTIKEL 10. uitzicht van het gebouw .....                                                | 8         |
| ARTIKEL 11. veiligheid – diefstal.....                                                   | 9         |
| ARTIKEL 12. algemene inlichtingen .....                                                  | 10        |
| ARTIKEL 13. Klachtrecht.....                                                             | 11        |
| <b>DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN .....</b>                                              | <b>12</b> |
| A. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING12 |           |
| ARTIKEL 1. werkwijze van de algemene vergadering .....                                   | 12        |
| ARTIKEL 2. Bijeenroeping van de algemene vergadering.....                                | 12        |
| ARTIKEL 3. Voorzitter en secretaris van de algemene vergadering .....                    | 13        |
| ARTIKEL 4. Aanwezigheidsvereiste op de algemene vergadering.....                         | 13        |
| ARTIKEL 5. Volmachten op de algemene vergadering .....                                   | 13        |
| ARTIKEL 6. stemming op de algemene vergadering.....                                      | 14        |
| ARTIKEL 7. Bevoegdheden - meerderheden algemene vergadering .....                        | 15        |
| ARTIKEL 8. Notulen van de Algemene Vergadering .....                                     | 16        |
| ARTIKEL 9. Mededinging.....                                                              | 17        |
| ARTIKEL 10. bijstand op de algemene vergadering.....                                     | 17        |
| B. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS .....                                                       | 17        |
| ARTIKEL 1. de syndicus .....                                                             | 17        |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| C. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN .....      | 20        |
| ARTIKEL 1.    commissaris van de rekeningen .....            | 20        |
| D. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.....              | 21        |
| ARTIKEL 1.    raad van mede-eigendom .....                   | 21        |
| ARTIKEL 2.    inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars ..... | 21        |
| <b>DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME .....</b>                      | <b>23</b> |

## HISTORIEK

|           |            |                                                                                  |
|-----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Historiek | 10.02.1960 | RIO                                                                              |
|           | 06.03.2005 | Statuten                                                                         |
|           | 23.02.2025 | goedkeuring AV RIO conform wettelijke bepalingen<br>(wetswijzigingen 18.06.2018) |

## DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW – HUISHOUDELIJK REGLEMENT

### ARTIKEL 1. ALGEMEEN

Tussen alle mede-eigenaars wordt een huishoudelijk reglement overeengekomen, dat bindend is voor hen en hun begunstigen en dat alleen gewijzigd kan worden door de algemene vergadering, met een vereiste meerderheid.

Wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in de notulen van de algemene vergaderingen en moeten ook worden opgenomen in een register, dat wordt bijgehouden door de syndicus en waarin in dezelfde context de status van het gebouw, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen worden opgenomen. In geval van overdracht van een deel van het gebouw moet de overdragende partij de nieuwe partij wijzen op het bestaan van dit register en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

Een duplicaat van dit register moet worden opgehangen in het gebouw en moet worden megedeeld aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden. Door het loutere feit eigenaar, huurder of rechtverkrijgende te zijn van een deel van het gebouw, wordt de nieuwe betrokkene gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen van dit registeren de beslissingen die erin zijn opgenomen. De eigenaar, huurder of rechtverkrijgende is gehouden deze bepalingen en besluiten na te leven.

De mede-eigenaars mogen de gemeenschappelijke delen gebruiken overeenkomstig hun bestemming. De mede-eigenaars staan borg voor de normale bewoonbaarheid van de gemeenschappelijke delen voor alle mede-eigenaars en bewoners.

Er mogen dus geen belemmeringen worden aangebracht die de normale doorgangen in de hal, trappen, gangen, lift en kelders.

De mede-eigenaars moeten het onderhoud, reiniging of herstelling van gemeenschappelijke zaken dulden.

Zij kunnen geen enkele vergoeding vorderen voor stoornissen die uit deze werken voortvloeien.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op de gevel, de balkons of het dak van het gebouw.

Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars, gasten, hun huurders en voor ieder die op het gebouw of een deel ervan, enig recht van welke aard ook bezit.

Het reglement is niet beperkend, noch uitsluitend en kan te alle tijde verander worden door beslissing van de algemene vergadering.

### ARTIKEL 2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid

van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

---

### ARTIKEL 3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

#### Algemeen

Gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder entreehallen, trappenhuizen, bordessen en gangen, moeten te allen tijde worden vrijgehouden (veiligheid!) en er mag niets worden neergezet, opgehangen of geplaatst. Dit verbod geldt in het bijzonder voor fietsen, bromfietsen, kinderwagens en speelgoed en andere voertuigen, dewelke niet in de inkomhal noch tegen de gevels mogen geplaatst worden.

Het gebruik van rolschaatsen en skateboard is verboden in de hal, trapzaal in de lift en in de appartementen.

In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

#### Gebruik van de lift

Het gebruik van de lift wordt hier beschreven en verder opgenomen .

- a. Het gebruik van de lift is streng verboden aan kinderen (jonger dan 12 jaar) die niet door volwassenen vergezeld zijn.
- b. Het maximum gewicht en aantal personen mogen in geen geval overschreden worden. Aan de personen die de lift overbelasten of door wilde bewegingen doen stilstaan, zullen de eventueel daaruit voortvloeiende hulpverlening- en herstellingskosten worden aangerekend.
- c. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen (zoals kinderwagens, fietsen, grote en zware voorwerpen), die de liftkooi zouden beschadigen, is verboden (ook bij verhuizing).
- d. De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift moet steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.
- e. In geval van brand nooit de lift gebruiken.
- f. Defecten: alarmbel gebruiken en aan een medebewoner vragen DE LIFT (0800/204.04) en de syndicus (058/79.05.20) te bellen.  
Alleen in geval van nood de noodknop in de lift gebruiken.  
De telefoonnummers voor hulpverlening zijn aangeduid in de lift en op de liftdeur aan de buitenzijde.  
Bij misbruiken zullen alle kosten van hulpverlening en herstelling doorgerekend worden (buiten een gewone panne).  
Wie bij een mogelijke panne opgesloten is in de lift, moet stipt de voorschriften voor hulp volgen.
- g. De bewoners dienen hun huurders en hun leveranciers op de reglementering in verband met de lift te wijzen.
- h. Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift dient zeer netjes gehouden te worden. Wanneer er toch water, zand of ander vuil in de lift terechtkomt, dient dit onmiddellijk door de gebruiker te worden verwijderd.

### Gebruik van de gemeenschappelijke delen

Het is ten strengste verboden in de gemeenschappelijke delen:

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden;
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen;
- de lokalen te bevuild met vuilnis van welke aard ook.

### Gebruik van de gemene fietsenberging

Fietsen horen in de fietsenbergingplaats. Kinderwagens kunnen ook in de gemeenschappelijke kelder worden geplaatst.

De deur van de fietsenstalling/bergingplaats dient steeds slotvast gesloten te worden.

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal.

### Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietsbakken of toilet.

---

## ARTIKEL 4. HUISVUIL

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom of voor de garagepoort worden neergelegd.

Als de blauwe zak vol is, wordt verwacht dat deze dichtgeknoopt wordt en vervangen wordt door een nieuwe zak, die kan gevonden worden in de bovenste schuif in de kelder.

Bewoners moeten ervoor zorgen dat er geen rottende materialen of voedingsmiddelen in de kelders worden gedeponneerd.

Voor het ophalen of wegbrengen van het huisvuil dient het reglement de ophaalkalender van de gemeente Middelkerke geraadpleegd te worden. Deze voorschriften worden bij het begin van het jaar in elke brievenbus gepost. Ze worden ook aangebracht in de gemeenschappelijke kelder. Ze dienen strikt te worden nageleefd.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de soorten huisvuil:

- Restafval : ophaalronde
- Papier: ophaalronde
- PMD: ophaalronde
- Glas: glascontainers verspreid in de gemeente

Tegen betaling: KGV, groot huisvuil, bouw- en sloopafval: containerpark of ophaling.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

Een kopie van dit reglement zal aangebracht worden in de gemeenschappelijke kelder.

Afval: (zelfs vloeibaar) wordt NOOIT door de afloop van keuken, bad of toilet verwijderd.

In het bijzonder frituurvet en maandverband/tampons zijn beruchte oorzaken van verstopping van de afvoerbuizen.

Verstopte afvoerbuizen veroorzaken niet alleen veel ongemak, maar ook veel kosten aan ontstopping, schoonmaak en eventuele herstellingen. Deze kosten zullen aan de bewoners die de verstopping hebben veroorzaakt, worden doorgerekend.

Volgens het gemeentelijk reglement moet de eigenaar aan elke huurder twee reglementaire vuilniszakken bezorgen.

Elke eigenaar of huurder moet zelf zorgen dat het huisvuil op de voorgeschreven tijdstippen wordt buiten gezet tegen de gevel.

---

#### ARTIKEL 5. LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

De mede-eigenaars, huurders, bedienden en andere bewoners van het gebouw moeten altijd in goede orde in het gebouw wonen en ervan genieten volgens het wettelijke concept van een goede huisvader. Zij moeten ervoor zorgen dat de rust in het gebouw op geen enkel moment wordt verstoord door henzelf, hun bedienden, huurders of bezoekers, dit niet in hun eigen woning, noch in de gemeenschappelijke delen (inkom, trapzaal, lift, kelder, ...) Er mag geen abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, televisies en andere elektrische toestellen is toegestaan, maar de bewoners moeten ervoor zorgen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, op elk moment van de dag of de nacht.

Als er elektrische apparaten in het gebouw worden gebruikt die interferentie veroorzaken, moeten ze worden uitgerust met voorzieningen om deze interferentie te dempen, zodat ze de radio- en televisieontvangst niet verstoren.

In flats en kelders mogen geen motoren worden geïnstalleerd, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten. Flats mogen alleen worden verhuurd aan één persoon of één gezin, en mogen niet worden onderverhuurd of toegewezen.

Het is ten strengste verboden om de appartementen, in welke hoedanigheid dan ook, te bewonen door personen die als zedeloos bekend staan. Het is verboden om muziek-, dans-, gymnastiek- of andere lessen in de appartementen te geven die de sfeer in het gebouw kunnen verstoren. De verkoop of openbare uitstalling van meubels of gebouwen is verboden in het gebouw.

Hinderlijke geluiden moeten steeds, zowel bij dag als bij nacht, vermeden worden.

Iedereen moet zorgen dat de rust in het gebouw NOOIT verstoord wordt.

Vermijd vooral:

- Dichtslaan van deuren
- Luidruchtige afstelling van radio, televisie e.a.
- Gebruik van bad, was- en vaatwasmachine 's avonds en 's nachts
- Het geluid van schoenen, verplaatsen van meubels en voorwerpen op harde vloeren (parket, tegels, ...)
- Het luid spreken of roepen in de trapzaal

De deuren van de appartementen moeten steeds zachtjes gesloten worden.

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren.

---

#### ARTIKEL 6. HUISDIEREN

De bewoners van het gebouw mogen gedoogde honden, katten en vogels houden in het gebouw. Als het dier door lawaai, stank of anderszins overlast veroorzaakt, kan het gedogen voor het dier in kwestie bij besluit van de vergadering worden ingetrokken, met als gevolg dat de overtreder schadelijktig wordt, onverminderd de sancties die door de rechter kunnen worden uitgesproken.

---

#### ARTIKEL 7. NETHEID VAN HET GEBOUW

De mede-eigenaars en bewoners mogen niets in de ramen of op de terrassen plaatsen, noch reclame, noch linnengoed of andere zaken. Het is verboden lucifers, sigarettenpeuken, blikjes of andere voorwerpen op straat te gooien. Alleen de driekleurige Belgische vlag mag op het gebouw worden getoond, tenzij een van de appartementen wordt bewoond door een ambassade of consulaat, in welk geval de vlag van het land dat het vertegenwoordigt en het wapenschild van die staat mogen worden getoond.

Tapijten en vloerkleden mogen niet worden geslagen of geschud; bewoners moeten hiervoor geschikte huishoudelijke apparaten gebruiken.

Het is verboden:

- in de gemeenschappelijke delen van het gebouw karweien van welke aard ook uit te voeren
- door de ramen, op de terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten of om het even wat naar beneden te gooien.
- Aan de terrassen en ramen voorwerpen ter versiering aan te brengen die andere bewoners kunnen hinderen of schade berokkenen.

Bij transport van goederen van welke aard ook, dienen alle nodige voorzorgen genomen te worden om de stoep, de inkomhal, de liftkooi, de trapzaal en de keldergangen netjes te houden.

Wie door transport van goederen of anderszins de gemeenschappelijke delen bevuilt (vb. bij terugkeer van het strand), wordt verzocht de inkom en de betrokken gemeenschappelijke plaatsen zelf te reinigen.

Deuren hebben een handvat: gebruik het.

Afdruk van vingers op glas, deuren en muren kunnen niet doorlopend verwijderd worden.

Voetmatten dienen om gebruikt te worden.

Wie aan de gemeenschappelijke delen schade van welke aard ook aanbrengt, zal de kosten van reiniging of herstelling dragen.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt gedaan door een poetsvrouw/-man. Het tijdstip, de frequentie en de duur wordt bepaald door de syndicus en elk jaar opgenomen in de notulen van de statutaire algemene vergadering.

Mocht er toch zand of ander vuil (van honden, inhoud van flessen, roomijs, water, ...) binnen gebracht worden, dient dit door de vervuiler verwijderd te worden.

Moest er toch een poetsdienst gevraagd worden, zal dit doorgerekend worden aan de vervuiler.

De eigenaars dienen zelf het onderhoud van hun overloop en de trap naar de onderliggende verdieping te verzekeren.

Als er een extra poetsbeurt nodig is, zullen die kosten doorgerekend worden aan de vervuiler (ook bij niet naleven van bovenstaand artikel)

De mede-eigenaars dienen de syndicus te verwittigen van het begin en einde van de werken die in hun woning worden uitgevoerd.

---

#### ARTIKEL 8. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden.

Reclame, zowel buiten op de gevel als binnen in de gemeenschappelijke ruimtes, wordt niet getolereerd. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamadrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Er mogen geen opschriften worden aangebracht in trappenhuizen, hallen of gangen, behalve bij de eerste verkoop van appartementen. Een gedenkplaat van het door de algemene vergadering goedgekeurde model mag worden aangebracht op of naast de toegangsdeur van de flat, met vermelding van de naam van de bewoner en zijn/haar beroep, aan de toegangsdeur van het gebouw, op de door de algemene vergadering voorgeschreven plaats; op deze gedenkplaat staat de naam van de bewoner, zijn/haar beroep en de verdieping die hij/zij bewoont.

Elke flat heeft een brievenbus in de inkomhal; de naam en het beroep van de eigenaar mogen op de brievenbus staan, die van het type moet zijn dat is voorgeschreven door de algemene vergadering en de architect van het gebouw.

Op de bellen, brievenbussen, appartementsdeuren en in de lift mogen enkel naamplaatjes worden aangebracht conform de reeds bestaande.

Naamplaatjes aan de bel, brievenbussen, lift en deuren moeten steeds vervangen worden overeenkomstig de reeds bestaande (om het esthetisch uitzicht te bewaren).

Er mag geen enkele aanduiding aangebracht worden op deuren, ramen of wanden in de inkom en trapzaal (alleen met toestemming van de syndicus).

---

#### ARTIKEL 9. VERHUIZINGEN

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

---

#### ARTIKEL 10. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Niets met betrekking tot de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs als het privéaangelegenheden betreft, mag worden gewijzigd dan door een besluit van de algemene vergadering genomen met de vereiste meerderheid.

Dit geldt in het bijzonder voor vlakke toegangsdeuren, ramen, balkons, leuningen, balustrades, luiken en alle van buitenaf zichtbare delen van het gebouw, inclusief het schilderwerk.



Eigenaars mogen rolluiken of jaloezieën installeren van modellen die zijn goedgekeurd door de algemene vergadering.

De draden en toegangen mogen echter niet langs de voorkant van het gebouw lopen.

Schilderwerkzaamheden aan de gevels, inclusief ramen, leuningen en luiken, moeten worden uitgevoerd op de vastgestelde tijden volgens een door de algemene vergadering goedgekeurd plan en onder toezicht van de beheerder. Werkzaamheden aan privé-eigendommen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw beïnvloedt, moeten door elke eigenaar tijdig worden uitgevoerd, zodat het gebouw in goede staat blijft en onderhouden wordt.

Volgende zaken zijn verboden:

- a. verbod kledingstukken, was, dekens e.d. door de ramen te hangen.
- b. verbod om op de terrassen rommel of afval te bewaren.
- c. wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het om privé-zaken gaat, mag niets gewijzigd worden zonder de toelating van de algemene vergadering.  
Het betreft dus alles wat zichtbaar is vanaf de straatkant: ramen en hun indeling, balkons, balustrades, rolluiken, verf, ...
- d. de eigenaars wordt toegestaan rolluiken of voorzetrolluiken te plaatsen mits goedkeuring van de algemene vergadering, wat materialen en modellen betreft.

---

#### ARTIKEL 11. VEILIGHEID – DIEFSTAL

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Wie nog binnen moet zijn kan steeds bellen.

Buiten de vakantieperiodes dient de buitendeur slotvast te worden gesloten als er niemand meer in het gebouw aanwezig is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Er mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke materialen in het gebouw worden opgeslagen; er mogen geen brandbare materialen worden opgeslagen.

Het is ten strengste verboden om gastoevoerleidingen van rubber of andere materialen te gebruiken die kunnen breken onder de gasdruk in het gebouw; deze leidingen moeten stijf en van metaal zijn.

Parlofoons moeten na gebruik goed ingehaakt worden. Dit voorkomt verbranding en verspilling van elektriciteit. Eventuele herstellingskosten komen ten laste van wie het defect veroorzaakte.

Vermijd het nutteloos gebruik van tijdschakelaar.

De buitendeur en de tussendeur dienen steeds dicht te zijn. Dit om te verhinderen dat personen vreemd aan het gebouw toegang zouden krijgen tot het gebouw.

In het gebouw mogen zich geen schadelijke, hinderlijke of ontvlambare stoffen bevinden of bewaard worden.

Op elke verdieping bevindt zich een brandblusapparaat naast de inkomdeur van het appartement.

Op de overlopen en trappen mogen zich geen voorwerpen (schoeisel, speelgoed, windschermen, rubberboten e.d.) bevinden. (voorschrift brandweer)

In geval van brand, rook of andere gevaarlijke situatie moeten de bewoners zich op het terras begeven om een gebeurlijke evacuatie vlot te laten verlopen.  
In deze gevallen mag nooit gebruik gemaakt worden van de lift.

---

## ARTIKEL 12. ALGEMENE INLICHTINGEN

De toegekende huurovereenkomsten bevatten een verbintenis van de huurders om het gebouw als een goede huisvader te bewonen en de bepalingen van dit reglement na te leven, waarvan ze moeten erkennen dat ze het gelezen hebben. In geval van een naar behoren vastgestelde ernstige inbreuk kunnen de huurovereenkomsten worden opgezegd op verzoek van de gedelegeerde van de mede-eigenaars, d.w.z. de beheerder.

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van het reglement aan zijn huurder overhandigen.

De eigenaars wordt gevraagd bij verhuring, de syndicus te verwittigen aan wie ze hun appartement verhuren en voor welke periode (verantwoordelijkheid in de gemeenschappelijke delen).

Eigenaars zullen hun huurders wijzen op de gewoonten en gebruiken in “De Reigers” en hen verzoeken het huishoudelijk reglement stipt na te leven.

Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

in het gebouw mogen geen zaken van welke aard dan ook worden gedaan of vrije beroepen worden uitgeoefend; de gebouwen mogen nooit worden gebruikt voor de kantoren van openbare of ministeriële functionarissen of voor privé-kantoren

in het bijzonder mogen in het gebouw nooit worden getolereerd

1/ ongezonde, gevaarlijke, hinderlijke of immorele ruimten

2/ geen zaken die een commodo et incommodo onderzoek vereisen

3/ geen enkel etablissement of bedrijf waarvan het lawaai, de geur of de dampen schadelijk kunnen zijn voor de burens (bv. wasserij, wasserette)

4/ geen ziekenhuis, verpleeghuis, kraamkliniek, verloskundige die kostgangers opneemt, kliniek, ontsmettingsbedrijf of soortgelijke industrie of beroep

5/ geen opslag van brandbare, gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke materialen

buiten uitstalling is niet toegestaan

6/het is verboden reclame te maken voor de verkoop van producten of goederen door te schreeuwen of applifiers of muziekinstrumenten te gebruiken die van buitenaf hoorbaar zijn

de bepalingen van dit artikel vormen zakelijke verplichtingen met betrekking tot de ruimten, ongeacht de vorm waarin ze worden verhuurd, en zijn afdwingbaar tegenover alle eigenaars en houders van zakelijke rechten of gebruiksrechten met betrekking tot de ruimten.

de huurovereenkomsten moeten een verklaring bevatten dat de huurder op de hoogte is van deze verplichtingen en zich ertoe verbindt ze na te leven. overtreders zijn verplicht schadevergoeding en rente te betalen. samengevat is de residence les hérons een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is als woning voor permanent verblijf of vakantie.

Kelders mogen alleen eigendom zijn van flatbewoners en mogen alleen worden bewoond door bewoners van flats in het gebouw. Kelders mogen worden uitgewisseld tussen mede-eigenaren; eigenaren mogen ze onderling verkopen.

De mede-eigenaars en hun rechtverkrijgenden moeten alle politie-, gemeente- en wegenheffingen betalen.

De vereniging van mede-eigenaars heeft geen huisbewaarder in dienst. Alle problemen dienen gemeld te worden aan de syndicus.

Een exemplaar van het huishoudelijk reglement moet op elk appartement aanwezig zijn. Het zal ook op enkele goed zichtbare plaatsen in het gebouw worden aangebracht.

In de appartementen dient een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ter beschikking van de huurders te zijn.

Een exemplaar ligt steeds ter beschikking bij de syndicus.

De eigenaars, hun gasten en hun huurders moeten de verplichtingen vervullen van de gemeente MIDDELKERKE, de politie en de reinigingsdienst.

De syndicus moet steeds verwittigd worden bij problemen of wanneer er zich iets voordoet wat ongewoon is. Ook dient elke schade onmiddellijk gemeld te worden.

Alle schade die aan de gemeenschappelijke ruimten en voorwerpen wordt aangebracht, zal verhaald worden op diegene die de schade veroorzaakt heeft.

---

#### ARTIKEL 13. KLACHTRECHT

Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus.

U hoeft niet te aarzelen om contact op te nemen met de syndicus. Wel kan u worden gevraagd uw verzoek schriftelijk te bevestigen.

Anonieme klachten zullen volledig worden genegeerd en als onbestaande worden beschouwd.

## DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

### A.REGELS M.B.T. DE BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

#### ARTIKEL 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen. Een deelname op afstand aan de algemene vergadering kan slechts wanneer de syndicus deze mogelijkheid uitdrukkelijk heeft voorzien en dit aan de mede-eigenaars heeft meegedeeld in de bijeenroeping.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve 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.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 15/02 en 28-29/02 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens 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 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, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

#### ARTIKEL 2. BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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 of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. 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.

Indien een deelname op afstand aan de algemene vergadering mogelijk is dan vermeldt de syndicus dit uitdrukkelijk in de oproeping voor de vergadering. De syndicus bezorgt daarbij de modaliteiten van de deelname op afstand aan de algemene vergadering.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar 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. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

---

### ARTIKEL 3. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

---

### ARTIKEL 4. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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 ook 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.

---

### ARTIKEL 5. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

---

## ARTIKEL 6. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

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

---

## ARTIKEL 7. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85 § 1, al. 1 Boek 3 BW;
- 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° Boek 3 BW;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, 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.

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de 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, al. 4 Boek 3 BW;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92 § 1, zesde lid Boek 3 BW, over de volledige afbraak en 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.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de

rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

Indien de beslissing niet met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85 § 1, tweede lid Boek 3 BW.

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.

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

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

---

#### ARTIKEL 8. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93 § 4 Boek 3 BW, 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 Boek 3 BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.



---

## ARTIKEL 9. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): € 1.000,00 (incl. BTW) - beslissing Algemene Vergadering d.d. 23.02.2025.

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

---

## ARTIKEL 10. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór 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.

## B. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

---

### ARTIKEL 1. DE SYNDICUS

#### Benoeming van de syndicus en publicatie

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. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen 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.

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.

Conform artikel 3.89 § 3 Boek 3 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

#### Takenpakket van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Dit vermogen moet op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94 § 2 Boek 3 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6/ 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.

7/ 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;

8/ 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;

9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

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

11/ ten behoeve van de in artikel 3.88 § 1, 1°, d) Boek 3 BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 1.000,00 (incl. btw);

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

13/ 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;

14/ 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 bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ 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. 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 3.94 § 5, tweede en derde lid Boek 3 BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

16/ 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.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

#### Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

#### Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering 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.

#### Onverenigbaarheden

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

## C. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

### ARTIKEL 1. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

*Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of*

verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

Het betreft een niet-bezoldigde functie. De commissaris van de rekeningen is een professioneel of 1 of meerdere mede-eigenaar(s). De functie van commissaris van de rekeningen kan een mede-eigenaar zijn die lid is van de Raad van Mede-Eigendom.

## D. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

### ARTIKEL 1. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom telt 1 of meer leden. *De algemene vergadering beslist bij volstrekte 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.*

Het betreft een niet-bezoldigd mandaat. De raad van mede-eigendom komt 1 of meerdere malen per jaar samen (digitaal – fysiek) om zijn opdracht uit te voeren nl. toe te zien of de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

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 2. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

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.

## DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

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

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

2.

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

3.

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 VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87 § 2 en § 3, 3.89 § 5, 6°, 9° en 14, en 3.93 § 2 Boek 3 BW).

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

4.

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

5.

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.

6.

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

7.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake 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 nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [info@lindicus.be](mailto:info@lindicus.be).

Bij klachten over het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit ([www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)) worden gecontacteerd.