

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Vereniging van mede-eigenaars
residentie "**Het Ros**"
te 8400 Oostende, Rogierlaan 4

ONDERNEMINGSNUMMER

BE 0828.984.566

HISTORIEK

BAV 28.03.2025

Goedkeuring Reglement van interne orde

INHOUD

1	Reglement van interne orde.....	4
1.1	Rechtsgrond.....	4
1.2	Actualisatie.....	4
1.3	Inzagerecht	4
1.4	Tegenstelbaarheid.....	4
2	Algemene vergadering.....	5
2.1	Bevoegdheden	5
2.2	Samenstelling.....	5
2.3	Adreswijzigingen – Statuut.....	5
2.4	Datum jaarvergadering.....	5
2.5	Bijeenroeping – Agenda	6
2.6	Voorzitter – Secretaris – Aanwezigheidslijst	7
2.7	Aanwezigheidsquorum.....	7
2.8	Stemrecht – Volmachten.....	8
2.9	Berekening van de stemmen.....	9
2.10	Meerderheden	9
2.10.1	Volstrekte meerderheid.....	9
2.10.2	Twee derde meerderheid	9
2.10.3	Vier vijfde meerderheid	9
2.10.4	Eenparigheid	10
2.11	Schriftelijke stemming.....	10
2.12	Notulen.....	10
2.13	Vertalingen	11
2.14	Aanvechten beslissing.....	11
2.15	Misbruik van minderheid.....	11
3	Syndicus.....	12
3.1	Benoeming	12
3.2	Herroeping – Voorlopige syndicus	12
3.3	Ontslag.....	12
3.4	Bekendmaking.....	13
3.5	Verantwoordelijkheid – Overdracht.....	13
3.6	Onverenigbaarheden.....	13
3.7	Bevoegdheden	13
3.8	Verplichte mededinging.....	16

4	Commissaris van de rekeningen.....	16
4.1	Aanstelling.....	16
4.2	Opdracht – Bevoegdheden.....	16
5	Raad van mede-eigendom.....	16
5.1	Oprichting.....	16
5.2	Samenstelling.....	16
5.3	Opdracht – Delegatie van bevoegdheid.....	16
6	Privacybeleid.....	18
6.1	Verantwoordelijke voor de verwerking.....	18
6.2	Persoonsgegevens die worden verwerkt	18
6.3	Delen van persoonsgegevens	18
6.4	Doel en grondslag voor de gegevensverwerking.....	18
6.5	Bewaringstermijn.....	19
6.6	Beveiliging.....	19
6.7	Rechten.....	19
7	Regels inzake leefbaarheid van het gebouw.....	20
7.1	INWENDIGE ORDE.....	20
7.1.1	Hinder	20
7.1.2	Dieren.....	20
7.1.3	Brandstof	20
7.1.4	Raamgarnituren	20
7.1.5	Publiciteit.....	20
7.1.6	Opslag van goederen	21
7.1.7	Naleving reglementen	21
7.2	MORALITEIT EN RUST.....	21

1 REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

1.1 Rechtsgrond

Dit reglement van interne orde van de vereniging van mede-eigenaars residentie **Het Ros**, gelegen te 8400 Oostende, Rogierlaan 4, werd opgemaakt conform de hervormde appartementswet van 18 juni 2018 die op 1 januari 2019 in werking trad.

De bepalingen van de bestaande basisakte en het reglement van mede-eigendom blijven van toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met enerzijds de wet en anderzijds de bepalingen van dit reglement van interne orde.

Wijzigingen aan de basisakte (beschrijving van de gemene & privatieve delen, verdeling van de aandelen in de gemene delen) of aan het reglement van mede-eigendom (rechten van de mede-eigenaars op de gemene & privatieve delen, wijze van kostenverdeling) moeten via een notariële akte gebeuren.

Wijzigingen aan dit reglement van interne orde moeten niet via een notariële akte gebeuren.

1.2 Actualisatie

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

1.3 Inzagerecht

Iedere belanghebbende kan het reglement van interne orde ter plaatse en zonder kosten raadplegen.

1.4 Tegenstelbaarheid

Alle huidige en toekomstige eigenaars, vruchtgebruikers, huurders, bewoners en andere houders van zakelijke of persoonlijke rechten moeten de statuten (basisakte & reglement van mede-eigendom), het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering naleven.

Elke eigenaar moet zelf binnen de 30 dagen na ontvangst van de notulen van de algemene vergadering zijn huurder of vruchtgebruiker per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de door de algemene vergadering genomen beslissingen. Doet hij dat niet of laattijdig, dan kan hij aansprakelijk gehouden worden voor de ontstane schade.

Een huurder of ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De huurder moet deze vordering instellen binnen de 2 maanden nadat hij van zijn verhuurder per aangetekende brief de notulen van de algemene vergadering ontving en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering.

2 ALGEMENE VERGADERING

2.1 Bevoegdheden

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars, voor zover in overeenstemming met de wet, de statuten en het reglement van interne orde.

Behoren onder andere tot haar bevoegdheden: de benoeming en de herroeping van de syndicus, de benoeming van de commissaris van de rekeningen en de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

2.2 Samenstelling

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

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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.

2.3 Adreswijzigingen – Statuut

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

2.4 Datum jaarvergadering

De algemene vergadering vindt jaarlijks plaats binnen de eerste vijftien dagen van december, op de plaats en het uur aangegeven in de bijeenroeping.

2.5 Bijeenroeping – Agenda

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de voornoemde vastgelegde periode (= jaarvergadering) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen (= buitengewone algemene vergadering).

De syndicus organiseert een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

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 reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De 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 voor 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.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

De syndicus deelt de data van de algemene vergaderingen ook telkens tijdig mee aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze aan de syndicus hun schriftelijk vragen of opmerkingen kunnen stellen of formuleren in verband met de gemene delen. Deze worden als zodanig medegedeeld aan de algemene vergadering. De mededeling van de data van de algemene vergaderingen gebeurt door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

2.6 Voorzitter – Secretaris – Aanwezigheidslijst

De syndicus leidt de algemene vergadering in en vraagt om met de volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een voorzitter en secretaris te benoemen, die aldus het bureau vormen.

Wanneer er geen kandidaat is of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de benoeming van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de secretaris aan.

De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Het bureau is herkiesbaar.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreckte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

2.7 Aanwezigheidsquorum

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de

algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

2.8 Stemrecht – Volmachten

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

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

Voor de minderjarigen, de onbekwaam verklaarden en andere onbekwamen, treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.

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.

2.9 Berekening van de stemmen

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

2.10 Meerderheden

2.10.1 Volstreckte meerderheid

De algemene vergadering neemt beslissingen bij volstreckte (50%+1) 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.

2.10.2 Twee derde meerderheid

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- 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 volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen;
- 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.

2.10.3 Vier vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde 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 577-3, vierde lid;

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

2.10.4 Eenparigheid

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

a) de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars;

b) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw;

c) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

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

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

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

2.11 Schriftelijke stemming

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

2.12 Notulen

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting

aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

2.13 Vertalingen

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien deze vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling vanuit eender welke taal naar het Nederlands, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Eigenaars die een vertaling vanuit het Nederlands naar een taal van hun keuze wensen, dienen zelf in te staan voor de kosten van deze vertaling.

2.14 Aanvechten beslissing

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2.15 Misbruik van minderheid

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

3 SYNDICUS

3.1 Benoeming

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

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

De algemene vergadering bepaalt in overleg de vergoeding van de syndicus.

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

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste 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 aan gaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

3.2 Herroeping – Voorlopige syndicus

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

De modaliteiten die de beëindiging van de beheersovereenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus beheersen, zullen schriftelijk worden vastgesteld bij aanvang van de beheersopdracht.

3.3 Ontslag

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft. De opzegperiode start de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd verstuurd.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

3.4 Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt - door toedoen van de syndicus - 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 syndicus dient ingeschreven te worden in de Kruispuntbank van Ondernemingen volgens de procedure die door de Koning is vastgelegd.

3.5 Verantwoordelijkheid – Overdracht

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

3.6 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.

3.7 Bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van interne orde vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10,§3;

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren en te waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren dat minstens bestaat uit een werk- en reservekapitaal; Het vermogen dient 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;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° 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.

9° 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;

10° 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;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

12° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° 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;

16° 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 aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° 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 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

19° 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.

20° het reglement van interne orde actualiseren.

De syndicus zal in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten, het reglement van interne orde of de algemene vergadering toevertrouwd.

3.8 Verplichte mededinging

Voor opdrachten of contracten boven het bedrag van € 1.000,00, excl. btw, zal de syndicus meerdere kostenramingen moeten voorleggen, op basis van een vooraf opgemaakt bestek.

De syndicus is hiertoe niet verplicht in geval van bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer.

4 COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

4.1 Aanstelling

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

4.2 Opdracht – Bevoegdheden

De commissaris of het college zal de boekhouding en rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren op waarheid en correctheid.

De commissaris of het college kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om de opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

Tenzij de algemene vergadering anders beslist betreft het een onbezoldigd mandaat.

5 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

5.1 Oprichting

De algemene vergadering kan beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

5.2 Samenstelling

De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars.

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.

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

5.3 Opdracht – Delegatie van bevoegdheid

De raad heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom 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.

6 PRIVACYBELEID

6.1 Verantwoordelijke voor de verwerking

De vereniging van mede-eigenaars is verantwoordelijk voor de verwerking van de persoonsgegevens van haar mede-eigenaars en/of andere houders van persoonlijke en zakelijke rechten op de privatieve delen.

Om die reden moet zij zich schikken naar de regels vervat in: (1) de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU-verordening nr. 2016/679), (2) de wet van 30 juli 2018 “betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens” en (3) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

6.2 Persoonsgegevens die worden verwerkt

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt enkel gegevens die haar door de mede-eigenaars en/of houders van persoonlijke en zakelijke rechten op de privatieve delen zélf worden meegedeeld.

Volgende gegevens worden verwerkt:

- Persoonlijke identificatiegegevens (voor- en achternaam);
- Contactgegevens (adres, telefoon, e-mail);
- Financiële identificatiegegevens (bankrekening);

6.3 Delen van persoonsgegevens

De vereniging van mede-eigenaars – de verwerkingsverantwoordelijke – kan beroep doen op derden – ‘gegevensverwerkers’ – om bovengenoemde persoonsgegevens te verwerken.

De voornoemde persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus.

Mededeling van de persoonsgegevens aan derden mag wanneer een dringende tussenkomst noodzakelijk is in het belang van de mede-eigenaars en/of andere houders van persoonlijke en zakelijke rechten op de privatieve delen.

6.4 Doel en grondslag voor de gegevensverwerking

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt voornoemde persoonsgegevens:

- op wettelijke gronden: meer bepaald om te voldoen aan de regels in verband met de mede-eigendom zoals vervat in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek;
- op grond van de toestemming van de mede-eigenaars (door aanvaarding van het reglement van interne orde) als van de houders van persoonlijke en zakelijke rechten op de privatieve delen (vb: aanvaarding huurovereenkomst waarin verwezen wordt naar dit reglement van interne orde);

6.5 Bewaringstermijn

De persoonsgegevens worden bewaard zolang de mede-eigendom en/of de uitwerking van de persoonlijke en zakelijke rechten op de privatieve delen duurt en tot 10 jaar na de beëindiging ervan.

6.6 Beveiliging

De verwerkingsverantwoordelijke neemt de bescherming van voornoemde gegevens ernstig en neemt passende maatregelen om misbruik, verlies, onbevoegde toegang, ongewenste openbaarmaking en ongeoorloofde wijziging tegen te gaan.

6.7 Rechten

Elke mede-eigenaar en/of houder van persoonlijke of zakelijke rechten op een privaat deel heeft het recht om hun persoonsgegevens in te zien, te corrigeren of te verwijderen.

Voornoemden hebben het recht om de eventuele toestemming voor de gegevensverwerking in te trekken of bezwaar te maken tegen de verwerking, tenzij een wettelijke grondslag dit recht zou inperken.

Voornoemden hebben recht op gegevensoverdraagbaarheid en kunnen een verzoek indienen om hun persoonsgegevens door te sturen naar hen of een door hen aan te wijzen derde.

Vragen en opmerkingen in verband met het privacybeleid worden bij voorkeur eerst voorgelegd aan de verwerkingsverantwoordelijke.

Een klacht indienen kan ook bij de nationale toezichthouder, de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA - www.gegevensbeschermingsautoriteit.be).

7 REGELS INZAKE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Alle bewoners worden verzocht om de voorschriften in het reglement van mede-eigendom in verband met hun rechten en plichten aangaande de privatieve en gemene delen na te leven om zo de rust, orde en netheid in het gebouw te bewaren.

De algemene vergadering kan onderstaande leefregels ten allen tijde aanvullen of opheffen:

7.1 INWENDIGE ORDE

7.1.1 Hinder

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddengoed, kleren en meubel of schoenpoetsen enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

7.1.2 Dieren

Het is de betrekkers van een privaat in voormeld gebouw verboden honden, katten, vogels of gelijk welke huisdieren te houden.

7.1.3 Brandstof

Brandstof dienen in het gebouw gebracht te worden voor elf uur. Het voetpad en de gangen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de huurder of eigenaar die brandstoffen binnenbracht.

Indien voor huishoudelijk gebruik mazout aangewend wordt dient de verzamelbak geplaatst te worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen der vensters en dorpels, de gevels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

7.1.4 Raamgarnituren

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

7.1.5 Publiciteit

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift - behoudens dat een eigendom te koop of te huur is - mag aangebracht worden op

vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep, en bezoeken van dé betrekker alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus.

Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

7.1.6 Opslag van goederen

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen.

As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilbakken of eventuele schachten.

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten kunnen verstoppfen of ook nog flessen of gebroken glas.

7.1.7 Naleving reglementen

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenislasten.

7.2 MORALITEIT EN RUST

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen volgens het juridisch principe van de goede huisvader. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord worden door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welken aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen.

Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privaatieven er niet door gehinderd worden. Vanaf 23 uur 's avonds tot 7 uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden. Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.