VME RESIDENTIE DELVAUX B
(*KBO BE 0563.917.517*)
ALBERT I LAAN 101 B, 8620 NIEUWPOORT
REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

INHOUDSTABEL

HISTORIEK 3
INLEIDING 3
DEEL 1 – BEPALINGEN VAN TOEPASSING OP DE MEDE-EIGENDOM 4
ARTIKEL 1. De mede-eigendom wordt beheerst door de wet en de statuten 4
ARTIKEL 2. Hoe kan het reglement van interne orde gewijzigd worden? 5
DEEL 2 – LEEF- EN WOONREGELS BINNEN DE MEDE-EIGENDOM 6
ARTIKEL 1. Bepalingen inzake het uitzicht van het gebouw 6
ARTIKEL 2. Bepalingen m.B.T. de veiligheid in het gebouw 9
ARTIKEL 3. Bepalinen m.b.t. het gebruik van de privatieve en gemeenschappelijke delen ... 11
ARTIKEL 4. Het Verhuizen 18
ARTIKEL 5. Verbouwingswserken in de privatieven 18
DEEL 3 – DE WERKING VAN DE MEDE-EIGENDOM 21
ARTIKEL 1. de algemene vergadering 21
ARTIKEL 2. De Syndicus 31
ARTIKEL 3. De Raad van mede-eigendom 37
ARTIKEL 4. DE commissaris of commissarissen vn de rekeningen 41
DEEL 4 – EIGENDOMSOVERDRACHT VAN PRIVATIEVEN 42
ARTIKEL 1. Informatie te bekomen voordat er onderhands verkocht of geruild wordt. 42
ARTIKEL 2. Informatie te bekomen voordat de eigenlijke verkoopakte wordt verleden of bij erfenis. 43
ARTIKEL 3. Welke kosten zijn voor de verkoper? Welke zijn voor de koper? 43
ARTIKEL 4. Hoe weet de syndicus of er voor een kavel een nieuwe eigenaar is? 44
ARTIKEL 5. Wie dient de kosten verbonden aan de informatieverstrekking te betalen? 44
ARTIKEL 6. Hoe rekent de syndicus af met de uittredende mede-eigenaars? 44
ARTIKEL 7. Wat indien de uittredende mede-eigenaar nog openstaande rekeningen heeft? 45
ARTIKEL 8. Voorrecht van de mede-eigendom 45
DEEL 5 – BETWISTINGEN IN EN OMTRENT DE MEDE-EIGENDOM 46
ARTIKEL 1. Hoe kunnen geschillen binnen een mede-eigendom worden geregeld? 46
ARTIKEL 2. Waarvoor kan de mede-eigenaar een vordering instellen? 46
ARTIKEL 3. Voor welke rechten kan de VME opkomen? 46
ARTIKEL 4. Wie neemt het initiatief om namens de vereniging van mede-eigendom te procederen? 47
ARTIKEL 5. Hoe richt u zich als mede-eigenaar tot de Vrederechter? 47

ARTIKEL 6. Wat indien een gerechtelijke procedure wordt opgestart voor of tegen de mede-eigendom? 47
ARTIKEL 7. Crisis in de mede-eigendom 47
ARTIKEL 8. Aanvechten van beslissingen van de algemene vergadering 48
ARTIKEL 9. Kunnen ook niet-eigenaars de beslissing van de algemene vergadering aanvechten? 48
ARTIKEL 10. Wat indien de syndicus nalaat of weigert een voorstel van een mede-eigenaar aan de algemene vergadering voor te leggen? Wat indien u voorstelt werken uit te voeren en de algemene vergadering wijst dit voorstel af? 48
ARTIKEL 11. Wijziging van aandelen of van verdeelsleutels van kosten. 49
ARTIKEL 12. Misbruik van minderheid. 49
ARTIKEL 13. Wat indien de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld wordt? 49
ARTIKEL 14. Hoe worden de gerechtskosten en kosten van advocaat van de mede-eigendom verdeeld indien een mede-eigenaar een procedure start tegen de mede-eigendom of omgekeerd? 50
DEEL 6 – BIJZONDERE VRAAGSTUKKEN 51
ARTIKEL 1. Exclusieve rechten op gemeenschappelijke delen 51
ARTIKEL 2. Het voorzien van “infrastructuur” op de gemeenschappelijke delen “ter optimalisatie op het vlak van energie, water of telecommunicatie” 51
ARTIKEL 3. Vernieling door ongeval 52
ARTIKEL 4. Noodzaak tot afbraak en volledige heropbouw 52
ARTIKEL 5. Hoe moeten brieven verstuurd worden aan een mede-eigendom? 53
ARTIKEL 6. Taalvoorschriften in een mede-eigendom 53
DEEL 7 – PRIVACY EN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS 54
ARTIKEL 1. Welke gegevens worden verwerkt? 54
ARTIKEL 2. Op welke grond worden deze gegevens verwerkt? 54
ARTIKEL 3. Met wie worden deze gegevens gedeeld? 54
ARTIKEL 4. Hoe lang worden de gegevens bewaard? 55
ARTIKEL 5. Veiligheidsmaatregelen 55
ARTIKEL 6. Uw rechten als betrokkene 55
DEEL 8 – FINANCIEEL BEHEEER VAN DE VME 57

HISTORIEK

Historiek	05.09.2020	goedkeuring AV RIO conform wettelijke bepalingen (wetswijzigingen 18.06.2018)
	13.09.2025	Wijzigingen bepalingen, conform beslissing AV 13.09.2025

- Artikel 1.3 Raambekleding *(pg. 7-8/57)*
- Artikel 1.7 Aircotoestellen, warmtepompen *(pg. 9/57)*
- Artikel 1.8 Tuinen *(pg. 9/57)*
- Toevoeging 1.9 Grondige onderhoudsbeurt gevel *(pg. 9/57)*
- Artikel 2. 6/ Ijsvrij houden toegang *(pg. 10-11/57)*
- Artikel 3.20 Waterverzachter *(pg. 17/57)*

INLEIDING

Dit reglement van interne orde is uw *leidraad* bij het bewonen of betrekken van de mede-eigendom. Goede afspraken maken het leven in mede-eigendom voor elkeen aangenamer. Goede afspraken veronderstellen ook dat de regels duidelijk zijn voor iedereen.
Achtereenvolgens worden in dit reglement van interne orde volgende items behandeld:

1) Aan *welke bepalingen* is uw mede-eigendom onderworpen?
2) Welke *richtlijnen* gelden er bij het gebruik van de gemeenschappelijke en privatieve delen? Welke zijn de leef- en woonregels in de mede-eigendom? Dit is te onderscheiden van de rechten en plichten die iedereen heeft op zijn privatief en op de gemeenschappelijke delen. Deze rechten en plichten vindt u terug in het Reglement van Mede-eigendom.
3) *Hoe functioneert de mede-eigendom*, met meer bepaald de algemene vergadering, de syndicus, de commissaris of commissarissen van de rekeningen en de raad van mede-eigendom? Hierbij wordt ook de nodige duiding gegeven over wat de positie is van de mede-eigenaar ten aanzien van elk van deze organen.
4) Wat er gebeurt en wat moet gebeuren *bij de aankoop of verkoop van een privatief.*
5) Hoe moeten of kunnen *problemen en geschillen* in een mede-eigendom aangepakt worden.
6) Een aantal *bijzondere vraagstukken* die voor elke mede-eigenaar of bewoner van nut kunnen zijn.
7) Het *privacy beleid* van de mede-eigendom.
8) Het *financieel beleid* van de mede-eigendom, met (ten titel van overgangsbepalingen, zolang er geen nieuw reglement van mede-eigendom is opgemaakt) de betaalvoorwaarden van de mede-eigendom.

Indien sommige bepalingen uit dit reglement van interne orde niet duidelijk zouden zijn, kan u steeds bij de syndicus terecht voor nadere toelichting. Het is ook de syndicus die er zal op toezien dat dit reglement van interne orde zal worden nageleefd.

DEEL 1 – BEPALINGEN VAN TOEPASSING OP DE MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 1. DE MEDE-EIGENDOM WORDT BEHEERST DOOR DE WET EN DE STATUTEN

Met “de wet” wordt bedoeld de artikelen 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Samen vormen deze artikelen *“afdeling II. - GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN OF GROEPEN VAN GEBOUWEN”* onderdeel van *“HOOFDSTUK III. - MEDE-EIGENDOM”.* Deze bepalingen zijn van dwingend recht; dit betekent dat er niet mag van afgeweken worden. Als er in de statuten bepalingen staan die niet in overeenstemming zijn met de wet, dan wordt aangenomen dat zij (vanaf datum van inwerkingtreding van de wet) van rechtswege (dit is automatisch) vervangen moeten worden door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten omvatten drie onderdelen:
1/ De basisakte: deze bevat de beschrijving van de mede-eigendom met de opdeling in "kavels" en de eraan toegekende quotiteiten of aandelen. Kavels zijn appartementen, studio's, kelders (met quotiteiten of aandelen), garages, winkelpanden, ... Ook legt de basisakte vast wat gemeenschappelijke en wat privatieve delen zijn.

2/ Het reglement van mede-eigendom: hierin worden de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten vastgelegd. Ook is het in dit deel van de statuten dat de verdeelwijze van de gemeenschappelijke kosten vastgelegd wordt en dat de sancties ingeval van niet- of laattijdige betaling van de bijdragen in de gemene lasten of uitgaven bepaald worden.

3/ Dit *reglement van interne orde* dat de huisregels bevat, evenals een toelichting van de wettelijke bepalingen m.b.t. de werking van de mede-eigendom.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan alle bestaande en toekomstige mede-eigenaars en huurders of bewoners, omdat zij moeten worden overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid (voorheen Hypotheekkantoor). Iedereen kan er zo officieel kennis van nemen.
Het reglement van interne orde moet niet overgeschreven of geregistreerd worden. Het dient binnen de maand na opstelling te worden neergelegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
De beslissingen van de algemene vergaderingen dienen door de syndicus in een register te worden 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.

De ***bepalingen van de statuten*** kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom. Daarmee wordt bedoeld dat elke eigenaar of bewoner gehouden is de verplichtingen uit de statuten na te komen. Zelfde eigenaar of bewoner kunnen zich ook steeds beroepen op de rechten voorzien in de statuten.

De ***beslissingen van de algemene vergadering*** zijn onmiddellijk bindend voor iedere mede-eigenaar en zakelijk of persoonlijk gerechtigde op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Aan andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel (bijvoorbeeld huurders), zijn de beslissingen tegenstelbaar door kennisgeving die hem bij ter post aangetekend schrijven wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen.

Ook beslissingen van de algemene vergadering genomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht en onderhavig reglement van interne orde zijn tegenstelbaar aan nieuwe eigenaars of huurders. Hiervoor dient de persoon die het recht vestigt (bijv. verkoper, verhuurder, …) op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht (bijv. in de overeenkomst van verkoop, verhuur, …), zijn medecontractant kennis te geven van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering. Doet de verkoper of verhuurder dat niet, dan kan hij hiervoor aansprakelijk gesteld worden zowel door zijn koper of huurder, als door de vereniging van mede-eigenaars.
Deze kennisgeving kan ook gebeuren door de syndicus en dit bij ter post aangetekend schrijven.

ARTIKEL 2. HOE KAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE GEWIJZIGD WORDEN?

Het reglement van interne orde (althans de bepalingen opgenomen onder navolgend hoofdstuk II) kan steeds gewijzigd worden op initiatief van de algemene vergadering. In principe is dit met een twee/derde meerderheid van de stemmen, daar het reglement hoofdzakelijk bepalingen bevat die betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen. Beslist de algemene vergadering tot wijziging van het reglement, dan dient de syndicus dit reglement bij te werken.
De syndicus moet het reglement van interne orde ook telkens bijwerken wanneer wettelijke regels inzake appartementsmede-eigendom bij wet gewijzigd worden. Voor deze wijzigingen is er geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig. Van de wet kan men immers niet afwijken. Wel moet de syndicus aan de eerstvolgende algemene vergadering meedelen dat er een verandering is aangebracht aan het reglement.
Wijzigingen aan het reglement van interne orde kunnen onderhands aangebracht worden. Dit in tegenstelling tot wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom of aan de basisakte, die steeds notarieel (bij authentieke akte) dienen te gebeuren.

DEEL 2 – LEEF- EN WOONREGELS BINNEN DE MEDE-EIGENDOM

Goede afspraken maken het leven in mede-eigendom aangenamer.

Navolgend worden in onderhavig reglement behandeld:
1/ Bepalingen inzake het uitzicht van het gebouw;
2/ Bepalingen m.b.t. de veiligheid in het gebouw;
3/ Bepalingen m.b.t. het gebruik van het gebouw;
4/ Specifieke bepalingen bij het verhuizen;
5/ Specifieke bepalingen in verband met verbouwingswerken.

ARTIKEL 1. BEPALINGEN INZAKE HET UITZICHT VAN HET GEBOUW

1.1 Algemeen

De eerste indruk die men krijgt van een gebouw, is door het uitzicht ervan. Elk gebouw heeft zijn eigen stijl, destijds uitgewerkt door de architect, waarbij de verschillende elementen van het gebouw een harmonieus geheel vormen. Niemand mag dan ook iets veranderen aan dit uitzicht, zelfs niet indien het gaat om wijzigingen aan privatieve zaken. Dit geldt o.a. voor de ramen, de balustrades, de toegangsdeuren tot de appartementen…, kortom, voor alles wat zichtbaar is vanop straat of vanuit de gemeenschappelijke delen. Wilt u toch wijzigingen aanbrengen, dan moet dit eerst voorgelegd worden aan de algemene vergadering die hierover dient te beslissen met de hiertoe in onderhavig reglement voorziene meerderheid.

1.2 Het schrijnwerk

In de basisakte is opgenomen of de ramen, de balustrades, poorten privatieve, dan wel gemeenschappelijke delen zijn. Indien het gemeenschappelijke delen zijn, dan komt het onderhoud en de vernieuwing ervan toe aan de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend na beslissing hiertoe door de algemene vergadering. Indien het privatieve delen betreft, staat de mede-eigenaar in voor het onderhoud, de herstelling of de vernieuwing.

Indien er houten ramen en/of deuren zijn, dient het schilderwerk altijd in goede staat te worden behouden zodat het gebouw steeds een uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Deze ramen en/of deuren dienen steeds in dezelfde kleur te worden uitgevoerd, tenzij de algemene vergadering hier anders over zou beslist hebben.

Is er nood aan herstellen of vervangen van uw schrijnwerk, dan dient u dit zo snel als mogelijk te doen. Let er hierbij op dat dit dient te gebeuren niet alleen in dezelfde kleur, maar ook met dezelfde materialen en indeling als het te vervangen schrijnwerk. Zo mogen houten ramen niet vervangen worden door ramen in pvc, tenzij dit voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de algemene vergadering.

Wanneer u voorziet om schilderwerken uit te voeren aan uw ramen, garagepoort of inkomdeur of de deur van uw berging, of wanneer u voorziet om deze te vervangen, dan kunt u de syndicus hier het best van op voorhand verwittigen. Mogelijks wordt dan aan de algemene vergadering voorgesteld om alle ramen en/of deuren en/of garagepoorten gezamenlijk te laten schilderen of vernieuwen.

Wanneer u nalaat om schilderwerken of herstellingen aan uw privatieve delen uit te voeren, zelfs nadat u hiervoor bij aangetekend schrijven werd in gebreke gesteld, dan kan de syndicus deze werken, indien zij hoogdringend zijn, laten uitvoeren op uw kosten en risico. Indien dit niet dringende werken zouden zijn, dan kan de algemene vergadering beslissen om ze te laten uitvoeren door de vereniging van mede-eigenaars. Hierover moet dan wel gestemd worden met een twee/derde meerderheid. De technische of economische redenen voor deze beslissing moeten ook gemotiveerd worden in de notulen. Deze beslissing wijzigt de verdeling van deze kosten over de mede-eigenaars niet; de kosten kunnen m.a.w. op u verhaald worden.

1.3 Raambekleding

- Aan de ramen op de verdiepingen langs de straatzijde moeten er overgordijnen aangebracht worden. Zij zullen moeten voorzien zijn van een voering in het wit/beige, dit om te vermijden dat wanneer alle gordijnen gesloten zijn het gebouw het uitzicht heeft van een kleurboek.

  Zijn eveneens toegelaten: rolgordijnen, Amerikaanse stores.

  Er mogen aan de gevels geen afdaken, luiken of in het algemeen voorwerpen aangebracht worden, zodat de harmonie, de esthetiek en het eenvormig uitzicht van het gebouw niet zou geschonden worden. Er mogen wel zonneschermen opgehangen worden; deze dienen uitgevoerd te zijn in een door de algemene vergadering uniform bepaald of nog te bepalen kleur.

  Het is niet toegestaan om zonder het akkoord van de algemene vergadering rolluiken te voorzien.

- Het is verboden, tenzij de algemene vergadering dit voorafgaandelijk heeft goedgekeurd, reclame aan te brengen op de gevels van het gebouw; er mag geen enkel opschrift of affiche worden aangebracht op vensters, deuren en buitenmuren, ook niet in de trappenzaal, inkomhall en doorgangen.

  Het is wel toegelaten op de ingangsdeur van een appartement een plaat aan te brengen met de naam van de bewoner. Desnoods zal een model vastgelegd worden door de algemene vergadering. Is dit zo, dan zal de bewoner die dergelijke plaat wenst aan te brengen, zich hiervoor wenden tot de syndicus.

- In geval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze plakkaten mogen maximaal een dimensie hebben van negentig op zestig centimeter en mogen opgehangen worden aan de ramen van het te koop-te huur gesteld appartement. Zodra het privatief verkocht of verhuurd is, dient deze aanplakking te worden verwijderd.

  De AV van 13.09.2025 gaat akkoord met het toestaan van een bord voor publiciteit in de gemeenschappelijke tuin voor de kavels achteraan en op niveau -1, mits het respecteren van volgende voorwaarden:

  1/ afmetingen conform het RIO nl. 90 cm x 90 cm te respecteren

  2/ het plaatsen van een paal is op eigen kost en risico. Hier mag absoluut geen schade berokkend worden aan het dak van de onderliggende garages. Indien er door het slaan van

een paal toch schade zou ontstaan, zal de kost voor de herstelling van de schade op de verkopende / verkochte kavel verhaald worden.

3/ dit geen hinder veroorzaakt voor de appartementen op de gelijkvloerse verdieping en de plaatsing gebeurt op de hoeken van de perceelsgrens.

4/ de specificatie van de kavel op het bord vermeld wordt.

1.4 Terrassen en balkons

De mede-eigenaars en bewoners van de appartementen zullen op de terrassen en de balkons zichtbaar vanop straat of vanop de gemeenschappelijke delen geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, droogrekken, linnen of andere voorwerpen (zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, afvalcontainers of zakken vuilnis, kratten en bakken drank en dergelijke) mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Aan de balustrades mag niets opgehangen worden.
Op de terrassen en balkons, zichtbaar vanop straat, vanop de gemeenschappelijke delen of vanuit andere privatieve delen, mogen er geen terrasmeubelen of accessoires opgesteld worden, die bij hevige wind kunnen wegwaaien. Bij afwezigheid of bij niet gebruik gedurende langere tijd, dienen de terrasmeubelen en accessoires sowieso weggehaald te worden.

1.5 Inkomportaal

Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, overeenkomstig het model voorgeschreven door de algemene vergadering; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en desgevallend het nummer van de privatieve kavel waar hij verblijft. Hiervoor dient men zich te wenden tot de syndicus.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering. Hetzelfde geldt voor het belpaneel, waarop uniformiteit dient te gelden. Telkens wijzigingen dienen aangebracht te worden, dient dit aan de syndicus gevraagd te worden. Het is sowieso niet toegelaten op het belpaneel labels te kleven met kleefband.

De inkom dient steeds vrijgehouden te worden. Het is niet toegelaten er bijvoorbeeld fietsen, kinderwagens, steps, speelgoed of recreatiemiddelen te stallen of tijdelijk achter te laten. De brievenbussen dienen op geregelde tijdstippen te worden geledigd. De inhoud van de brievenbussen mag niet achtergelaten worden in het inkomportaal, wat in het bijzonder geldt voor publiciteitskranten. Wil men deze niet ontvangen, dan dient men een aanplakking te voorzien “geen kranten – geen reclame a.u.b.”.

In de gemeenschappelijke delen mag ook niets opgehangen of geplaatst worden (kapstokken, schoenkasten of –rekken, kaders aan de muur, …). Dit geldt in het bijzonder op de overlopen.

1.6 Antennes

Het is verboden antennes (incl. schotelantennes) vast te maken aan de gevels. Deze mogen ook niet zichtbaar geplaatst worden op de terrassen. Lokale overheden kunnen het plaatsen van schotelantennes ook verbieden.

1.7 Aircotoestellen, warmtepompen, …

Het plaatsen van aircotoestellen en/of lucht-lucht warmtepompen op de gemeenschappelijke delen zijn toegestaan, mits het respecteren van de volgende voorwaarden:
1/ goedkeuring van de AV van de deelvereniging per afzonderlijke kavel is vereist
2/ de buiten unit dient omkast te worden (omkasting witte kleur RAL 9010) met (isolerende) functie (max. geluidsdrukniveau overdag 45 dB – 's nachts 40 dB volgens code goede praktijk Vlaanderen departement omgeving)
3/ het toestel dient jaarlijks onderhouden te worden / nagekeken te worden. Een bewijs van dit onderhoud / nazicht dient overgemaakt te worden aan de syndicus.

Het niet naleven van deze voorwaarden kan inhouden dat de toestemming voor het plaatsen van de buitenunit kan ingetrokken worden en dat het moet verwijderd worden.

1.8 Tuinen

De tuin is gemeenschappelijk en bedoeld als siertuin; het is niet toegestaan deze privatief aan te wenden, door er tuinmeubilair te plaatsen of zich er te installeren. Het is niet toegestaan er enig bouwwerk aan te brengen. De aanplantingen dienen van dezelfde soort te blijven. Het is niet toegestaan de terrassen te vergroten of er andere betegeling te voorzien, tenzij de algemene vergadering zich hier eerst mee akkoord verklaard heeft.
Tuinmeubelen (tafels, stoelen, ligbedden, …) opgesteld op de terrassen dienen bij afwezigheid of bij niet gebruik opgeborgen te worden. Het is niet toegestaan in de tuinen parasols of meubilair te plaatsen welke bedrukt zijn met publiciteit.

Indien er wijzigingen vastgesteld worden, dewelke niet aangevraagd werden aan de AV, zal er opdracht gegeven worden om deze wijzigingen teniet te doen. Alle kosten die hiervoor gemaakt worden, zullen ten laste van de betreffende kavel vallen.

1.9. Grondige onderhoudsbeurt gevel

Conform de beslissing van de AV dd. 13.09.2025 houdt de grondige onderhoudsbeurt van de gevel in dat de mede-eigenaars jaarlijks de te bereiken muren, plafonds, balustrades en tussenschotten dienen af te wassen. Hier wordt een jaarlijkse deadline 15.06 vooropgesteld en wordt gevraagd onderling af te spreken.
Indien dit niet gerespecteerd / nageleefd wordt, zal er een poetsploeg op kosten van de betreffende kavel aangesteld worden.

ARTIKEL 2. BEPALINGEN M.B.T. DE VEILIGHEID IN HET GEBOUW

1/ In het gebouw mogen er geen ontvlambare, ontplofbare of geur verspreidende stoffen worden binnen gebracht of gestockeerd. Gasflessen, petroleumvuren, kerosine, … zijn verboden.

Zoals reeds eerder werd opgenomen, dienen de gemeenschappelijke delen, zoals de inkomhal, trappen, overlopen en gangen, steeds vrij te worden gehouden. Er mag dus nooit iets geplaatst of opgehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto' s, kinderwagens, speelgoed en dergelijke. Reden hiervoor is niet alleen omdat dit een slordige indruk maakt, maar vooral omdat de gangen, trappen en inkomportalen vluchtwegen zijn o.a. bij brand. Wanneer het gebouw moet geëvacueerd worden in het donker kunnen deze voorwerpen levensbedreigende hindernissen vormen.

2/Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare gasbuizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Gasinstallaties dienen ook om de twee jaar gekeurd te worden, zoals reglementair voorgeschreven. (Eventuele) schouwen dienen regelmatig te worden geveegd.
Het is verboden om gasbranders of dampkappen aan te sluiten op andere afvoeren dan oorspronkelijk hiervoor voorzien. Niet alleen kan dit hun goede werking in het gedrang brengen; dit kan ook gevaar op CO-intoxicatie voor gevolg hebben.

3/In de gemeenschappelijke delen geldt een rookverbod. De (eventuele) branddeuren in de gemeenschappelijke delen dienen steeds gesloten te worden. Indien ze voorzien zijn van een deurpomp is het niet toegestaan deze deurpomp te ontkoppelen of de deur in geopende stand te blokkeren.

4/Wees alert om brand te voorkomen. Zorg ervoor dat alle installaties (gasbranders, filters van afzuigkap, …) goed onderhouden en schoon blijven, want dit kan een oorzaak van brand zijn. Wees voorzichtig met licht ontvlambare schoonmaakmiddelen; gebruik nooit een spuitbuis in de buurt van een brander of waakvlam; zet ze nooit in de zon. Zet geen kaarsen in de buurt van de gordijnen, boekenkasten of waar kinderen spelen. Voorzie in de keuken desgevallend een blusdeken; dit is het meest efficiënt indien er brand ontstaat bij het koken of frituren.

Een brand ontstaat niet alleen tijdens het koken of frituren. Hang rookmelders in uw appartement. Wie in Vlaanderen o.a. een appartement renoveert of verhuurt moet sinds 1 januari 2013 rekening houden met de verplichtingen om rookmelders te plaatsen. Vanaf 1 januari 2020 zullen deze verplichtingen gelden voor alle woningen, dus ook voor uw appartement, onverschillig of u dit als mede-eigenaar zelf betrekt dan wel of u dit verhuurt of door iemand anders laat bewonen. U hangt deze het best op in de gang, ter hoogte van de keuken en/of van het lokaal waar de wasmachine en droogkast opgesteld staan en/of waar de gaswandketel ophangt. Rookmelders moeten opgehangen worden op het plafond, bij voorkeur meer dan 50 cm van de zijmuren en hoeken van het vertrek.

5/Open de inkomdeur enkel voor gekenden; kent u de persoon die aanbelt niet, dan gaat u desnoods naar de inkomdeur om hem te woord te staan. Laat nooit onbekenden in het gebouw binnen, ook niet wanneer zij mee naar binnen willen komen op het moment dat u het gebouw inkomt of verlaat. Zorg ervoor dat de inkomdeur steeds dicht is. Een inkomdeur sluiten (op slot doen) is niet toegestaan; in geval van nood zitten de bewoners immers als ratten in een val! Hulpdiensten kunnen ook niet meer binnengelaten worden wanneer zij aanbellen!

6/ Bij sneeuw of ijzel en zo dit niet zou gedaan worden door een aangestelde van de vereniging van mede-eigenaars, komt het de bewoners van het gelijkvloers toe om de voetpaden sneeuw- of ijsvrij te houden. Bij gemis aan bewoners op het gelijkvloers, of indien deze afwezig zijn, komt deze plicht toe aan de bewoners van de hoger gelegen verdieping. Spreek desnoods onderling af.

De AV dd. 13.09.2025 maakte volgende afspraken

- alle vaste en/of aanwezige bewoners engageren zich om het voetpad en de toegangspaden / inrit ijs- en sneeuwvrij te houden
- de aankoop van het zout gebeurt in eigen beheer, mits duidelijke communicatie met de syndicus
- zout wordt onder 3 deelverenigingen (A – GAR – B), elk voor 1/3de verdeeld

- Delvaux A – Delvaux B voorzien een plek om het zou te stockeren en het zout voor Delvaux GAR wordt gestockeerd in de gang naar de kelders onder Delvaux B achter het muurtje.

7/Het is niet toegelaten de zegels te verbreken van de brandhaspels en/of brandblusapparaten die opgesteld staan in de gemeenschappelijke delen. Indien u vaststelt dat een zegel verbroken is of dat de houdbaarheidsdatum van een toestel verstreken is, dient u de syndicus hiervan in te lichten.

ARTIKEL 3. BEPALINEN M.B.T. HET GEBRUIK VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1/In het algemeen geldt, zowel wat de privatieve als de gemeenschappelijke delen betreft, dat elke eigenaar, bewoner of bezoeker zich dient te gedragen als een goed huisvader.

De privatieven dienen gebruikt te worden volgens de bestemming eraan gegeven in het reglement van mede-eigendom en conform de wettelijke reglementeringen. De appartementen mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting ervan.
De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.
Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden. Indien de uitoefening van een vrij beroep talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering.

2/Elkeen ziet toe op een correct onderhoud van zijn privatieve delen. Toestellen en installaties dienen geregeld onderhouden en desgevallend gekeurd te worden. Hiermee dient de syndicus niet gestoord te worden.

Voor het in goede staat houden van de gemeenschappelijke delen staat de syndicus in, in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering. Hierbij zal zoveel als mogelijk gehandeld worden overeenkomstig het "Onderhoudsboekje van Gebouwen", opgesteld door de Nationale Raad van de Orde van Architecten. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat hij het nodige kan doen. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de mede-eigendom opdrachten geven. Doet hij dit toch, dan kan de syndicus betaling weigeren en de aannemer vragen om te factureren aan de persoon die hem de opdracht gegeven heeft. Uitzondering geldt uiteraard in hoogdringende gevallen, wanneer er dringend dient gehandeld te worden en de syndicus niet bereikbaar is. In dat geval moet de syndicus hiervan zo spoedig mogelijk worden ingelicht.

3/In het inkomportaal, de gang (overlopen en trappen) en andere gemeenschappelijke ruimtes, mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, het schilderen van meubelen of andere voorwerpen, … Dit is evenmin toegestaan in de garages of bergingen.

Het is ook verboden tafelkleden, tapijten, beddengoed uit te schudden doorheen de ramen, of vanop de terrassen of balkons.
Bij het reinigen van de ramen, dient men te vermijden dat er water langs de gevel afloopt naar de lager gelegen verdiepingen.

4/Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendig vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de bergingen, zouden bevinden.
Indien de bewoners voor langere tijd afwezig zijn, zullen zij erop toezien een sleutel van hun eigendom ter beschikking te stellen van een andere bewoner of van de syndicus. In dit laatste geval dient de sleutel onder gesloten en verzegelde omslag te worden overhandigd.

5/ Zoals reeds hoger gesteld, dienen de gemeenschappelijke delen steeds vrij te blijven. Er mogen geen meubelen, kleerhangers, schoenrekken, … geplaatst worden. Het staat bewoners vrij hun appartement te decoreren op de wijze die zij verkiezen; het is hen evenwel niet toegelaten ook de gemeenschappelijke delen te versieren of te decoreren (ook niet op hun overloop).

6/Zelfs indien de gemeenschappelijke delen gepoetst worden door een aangestelde van de mede-eigendom of door een externe firma, dient elkeen zoveel mogelijk toe te zien op het netjes houden van het inkomportaal, de gangen, de trappen, de lift en overlopen. Elke bewoner is hiervoor verantwoordelijk. Duw de deuren bijvoorbeeld niet open met het voorste wiel van uw fiets of met een kinderwagen. De inkom, de gangen, de lift, de trap: ook dit is reeds “bij u thuis”; doe dan ook niets dat u in uw huis niet zou doen.

Het onderhoudspersoneel kan enkel instructies krijgen van de syndicus. Hebt u opmerkingen omtrent hun werk, laat dit dan weten aan de syndicus. Vergeet hierbij wel niet dat de gemeenschappelijke delen niet permanent worden gereinigd; wanneer onmiddellijk na een poetsbeurt iemand binnenkomt met vuil aan zijn schoenen, zijn de gemeenschappelijke delen terug vuil tot de volgende poetsbeurt.

7/De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als een goede huisvader. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen, bedienden of bezoekers. Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van de leden van hun familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

3.8. Rust en geluidsoverlast

De meeste problemen in mede-eigendom zijn te wijten aan geluid van de buren: schuivende stoelen of klakkende hakken of rondlopende kinderen boven u, TV of audio die te luid afgesteld staan, luidruchtige bezoekers, … Vermijd elk abnormaal gerucht (dus niet roepen of fluiten naar elkaar). Zorg ervoor dat uw audio en T.V. toestellen de andere bewoners van het gebouw niet storen. Klagen uw onderburen over het lawaai van schuivende meubelen, voorzie de poten van de stoelen dan onderaan van vilt. Draag desnoods pantoffels indien de hakken van uw schoenen voor geluidsoverlast zorgen. Voorzie tapijten of vast tapijt. Vermijd dat kinderen over en weer lopen in uw eigendom (of in de gemeenschappelijke delen). Stel de bel van de telefoon dermate af, dat niet iedereen in het gebouw het hoort als u opgebeld wordt. Plaats desnoods een dempende mat onder uw wasmachine, teneinde te vermijden dat uw buren last hebben van trillingen. En nodigt u luidruchtige vrienden of kennissen

uit voor een feestje, meldt dit dan voorafgaandelijk aan uw buren (naast u, onder u en boven u). Afscheid van bezoekers neemt u best in uw appartement; afscheid nemen is vaak luidruchtig en in de gemeenschappelijke delen storend.

Vanaf tien uur 's avonds tot acht uur 's morgens is alle muziek en lawaai dat hinderlijk is volstrekt verboden.

3.9. Sanitaire toestellen en afvoeren

Wees indachtig dat verstopte rioleringen en afvoeren aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken. Vermijd daarom het weggieten van vetten en oliën via de gootsteen of toiletten; verwijder voor het afwassen zoveel als mogelijk het vet en de oliën uit uw potten en pannen met huishoudpapier. Frituurolie of vloeibaar vet horen niet thuis in de afvoeren, maar dienen gebracht te worden naar het containerpark. Soep of andere vloeibare voedingsmiddelen horen niet thuis in het toilet. Gooi ook geen vochtige doekjes, luiers, tampons of maandverband in het toilet. Deze horen thuis in de afvalbak. Zij zouden de afvoeren en riolering blokkeren, met alle hinder vandien, niet alleen voor uzelf maar ook voor de bewoners van de overige privatieven. Kosten voor ontstopping zullen ook op u verhaald worden, indien vast staat dat de verstopping aan u te wijten is.

Wees voorzichtig in het gebruik met chemische, bijtende stoffen; bij gebruik kunnen er schadelijke gassen vrijkomen; deze stoffen kunnen bovendien de leidingen aantasten. Ontstopping gebeurt het best mechanisch (met een rubberen ontstopper) of met milieuvriendelijke producten (met baksoda, azijn en kokend water).

Veel voorkomende oorzaak van wateroverlast in onderliggende privatieven is de slechte staat van siliconevoegen rondom het bad of douche. Zie deze daarom regelmatig na en zie toe op onmiddellijke vernieuwing indien deze loskomen of gebarsten zijn. Is er in het onderliggend privatief wateroverlast afkomstig van uw appartement (probleem met siliconevoegen, losgekomen afvoeren, …), stop dan het verder gebruik van de sanitaire installaties die er de oorzaak van zijn totdat dit hersteld is. Zoniet kan de syndicus de watertoevoer tot uw appartement afsluiten. Voor schade te wijten aan uw private installaties bent u zelf verantwoordelijk; de schade bij derden (bijv. uw onderburen) is gedekt onder de brandpolis, maar de vrijstelling of het eigen risico valt ten uwe laste. Hebt u een verzekering gezinsaansprakelijkheid, dan zal deze hiervoor ook dekking verlenen.

3.10. Dampkappen

Bij de vervanging van een dampkap dient steeds een toestel van hetzelfde type en met dezelfde technische kenmerken te worden geplaatst. Er zijn immers verschillende dampkapsystemen, zoals dampkappen met een individuele motor en dampkappen die op een centrale motor of ventilatiesysteem zijn aangesloten. Het verkeerd gebruik zorgt voor onderdruk, hinder door kookgeuren in andere appartementen, … Sluit een nieuwe dampkap ook niet aan op andere schouwen dan diegene die hiervoor voorzien werd. Wilt u toch een ander type dampkap of wilt u deze op een andere plaats installeren, dan bent u verplicht er één te installeren van het type met een gesloten circuit, voorzien van koolstoffilters. Dan moet u ook de bestaande ventilatiemond afsluiten of laten afsluiten; alleen zo kunt u immers vermijden nog storende geuren in uw appartement binnen te krijgen.

3.11. Ventilatie

Om condensvorming (en schimmel) te voorkomen, is het aangewezen uw eigendom regelmatig te verluchten. Indien u een droogkast wenst te installeren, kies dan eerder voor een condensatiedroogkast dan voor een droogkast met luchtafvoer.
Is uw eigendom uitgerust met een afzuiging voor sanitaire ruimten en keuken, dan gebeurt deze afzuiging door gemeenschappelijke motoren. De afzuigmonden moet men steeds vrijlaten, dit om condensatie in de appartementen tegen te gaan. Zijn uw ramen bovenaan voorzien met ventilatieroosters, houd deze dan regelmatig geopend.

3.12. Huisdieren

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden. Wat honden en katten betreft, is het aantal steeds beperkt tot één, behoudens uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering. Exotische dieren, insecten, reptielen of dieren van grote omvang, zijn niet toegelaten. Geen van de gedoogde dieren mogen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw vrij rondlopen (-vliegen). Zij zullen in de gemeenschappelijke delen (halls, gangen, trappen, enzovoort) vastliggen aan de leiband en door de begeleider kort gehouden worden. Huisdieren mogen niet voor een lange tijd alleen (achter-)gelaten worden in de woning, ook niet als iemand ze dagelijks eten komt geven. Honden bijvoorbeeld die in gezelschap stil blijven, maken wanneer zij alleen achter blijven (en hun baasje niet ruiken) vaak veel lawaai.

Indien een huisdier oorzaak zou zijn van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid voor het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, kan hij hiertoe in rechte gedwongen worden. Dit alles onverminderd de mogelijkheid voor de syndicus om ambtshalve de verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming te vorderen in geval van hoogdringendheid.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade. Evenzeer spreekt het voor zich dat elke bevuiling afkomstig van een huisdier, door de eigenaar ervan onmiddellijk dient opgeruimd te worden. Doet hij dit niet, dan zal dit gebeuren op zijn kosten.

3.13. Gebruik van de lift

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars en de bewoners van de privatieven en aan hun bezoekers. Het gebruik van de lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een volwassene.

Het opgegeven maximum aantal personen en maximum gewicht mogen in geen geval overschreden worden. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen is, ook bij het verhuizen, verboden. Zijn ook verboden: het transport van bouwmaterialen, fietsen of bromfietsen. Het wordt niet toegestaan om de lift onbemand, geladen met goederen (bagage of aankopen) te laten stijgen of dalen (dit ondermeer om het risico op blokkering van de lift tijdens het stijgen en dalen te vermijden ingevolge het verschuiven van de goederen). Het is evenmin toegestaan de liftdeuren langer te laten open staan dan de tijd die nodig is voor het betreden of verlaten van de liftkooi. De deuren mogen nimmer geblokkeerd worden en de lift moet zo snel mogelijk ontruimd worden.

De lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.

Indien de lift bevuild is door zaken die u vervoerd hebt (bijv. naalden van een kerstboom, vocht dat gelekt heeft, haren of uitwerpselen van uw huisdier, …), dan dient u deze lift onmiddellijk terug schoon te maken.

Van elk defect of elke onregelmatigheid dient de syndicus onverwijld te worden ingelicht. Is de syndicus niet bereikbaar, dan moet contact worden opgenomen met de onderhoudsfirma, wiens coördinaten vermeld worden op de lift. Is iemand opgesloten in de defecte lift en kan de onderhoudsfirma niet onmiddellijk langskomen teneinde hem of haar eruit te bevrijden, dan kan ook contact opgenomen worden met de brandweer.

3.14. Afval

In het gebouw is geen afvalberging voorzien. Elke bewoner wordt verondersteld zijn afval in zijn appartement of berging te houden, om het vervolgens op de gezette tijdstippen op reglementaire wijze buiten te plaatsen, op de voorziene zone voor ophaling door de ruimdiensten. Indien om één of andere reden het huisvuil niet opgehaald werd, ziet elkeen erop toe om zijn vuilnis terug binnen te nemen om het vervolgens terug aan te bieden op eerstvolgend tijdstip van ophaling.

3.15. Het dak

Behalve in geval van nood is het enkel de syndicus en de door hem aangeduide werkmannen toegelaten om toegang te nemen tot het dak. Op het dak mogen geen privatieve installaties geplaatst worden, behoudens andersluidende bepaling in het reglement van mede-eigendom en voorafgaande toelating van de algemene vergadering.

3.16. Terrassen en balkons

Op de terrassen mag niets geplaatst worden dat onwelriekend of storend is voor de andere bewoners. Elkeen dient erop toe te zien dat de afvoeren van terrassen en balkons vrij gehouden worden. Zaken die op het terras of balkon worden geplaatst, dienen voldoende stevig te zijn vastgemaakt, zodat ze niet omver of wegwaaien.

Het is niet toegestaan op de terrassen en de balkons te barbecueën of er vuurschalen of vuurkorven te plaatsen. Ook het afschieten van vuurwerk vanop de terrassen of balkons is niet toegestaan.
Het is verboden om vanop de balkons of terrassen dieren (en in het bijzonder meeuwen) te voederen.

3.17. Algemene gebruiksregels voor parkeergarages

Ter hoogte van de garages, op de inrit en de manoeuvreerruimtes gelden navolgende verboden:

- kinderen te laten spelen;
- voertuigen te wassen op de gemeenschappelijke zones
- gebruik te maken van gemeenschappelijke voorzieningen (water of elektriciteit) voor private doeleinden (wassen voertuig, opladen batterijen of attributen);
- te claxonneren of gebruik te maken van andere geluid makende verwittigingstoestellen;
- de motor van de wagen nutteloos stationair te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen;

- te parkeren of te stationeren op de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte of er fietsen of andere zaken te plaatsen; de gemeenschappelijke delen dienen steeds volledig vrij te worden gehouden;
- onderhouds- en/of herstellingswerken uit te voeren aan voertuigen, behoudens in geval van overmacht, met dien verstande dat het voertuig dan (indien mogelijk) eerst uit de parkeergarage zal worden gesleept om vervolgens op de openbare weg de noodzakelijke herstellingen uit te voeren;
- te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken;
- met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enz. te rijden, tenzij om deze in een autoberging onder te brengen of te verlaten;
- brandbare materialen, zoals ondermeer bussen met benzine, olie of andere ontvlambare producten te bergen;
- huishoudelijke werken uit te voeren of te laten uitvoeren, zoals het uitkloppen van tapijten, het vernissen van meubelen, …

Voertuigen op lpg of andere gasvormige brandstoffen zijn slechts toegelaten voor zover zij niet uitgesloten worden in de collectieve verzekeringspolis van het gebouw en desgevallend middels betaling van een bijpremie door de eigenaar van het bewuste voertuig. Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel als mogelijk vermeden te worden. Er geldt in de parkeergarage een snelheidsbeperking van 15 km/uur. In de parkeergarage gelden naar analogie de bepalingen van het wegverkeersreglement. Er dient steeds voorrang te worden verleend aan het uitrijdend verkeer.
De vereniging van mede-eigenaars kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor schade aan de gebruikers van het parkeercomplex.

3.18. Bijzondere bepalingen voor de garages

De garages dienen in hoofdzaak voor het stallen van voertuigen. Het is niet toegestaan de garages aan te wenden als stockageruimte voor gevaarlijke of hinderlijke goederen. Het is ook verboden de garages aan te wenden als verblijfsruimte of als atelier (tenzij voor kleinere klussen) of als commerciële ruimte. Indien in de garage een voertuig gewassen wordt, dient men er zich van te vergewissen dat het spoelwater niet buiten de garage wegstroomt.

Het is niet toegestaan in de garages toestellen (vrieskisten, koelkasten, …) te plaatsen die gebruik maken van het elektriciteitsnetwerk van de gemeenschappelijke delen. Evenmin is het toegestaan met elektriciteit aangedreven voertuigen op te laden via het stroomnetwerk van de gemeenschappelijke delen. Indien er een aansluiting genomen wordt op het stroomnetwerk van de gemeenschappelijke delen, dient dit eerst aangevraagd te worden aan de syndicus en dient er een tussenmeter te worden voorzien aan de buitenkant van de garagebox, zodat deze te allen tijde kan opgenomen worden door de syndicus; de eventuele bijkomende kosten voor opname van deze tellers zullen enkel aangerekend worden aan de eigenaar van de bewuste garage.

De poorten van de garages dienen zoveel als mogelijk gesloten te blijven.

3.19. Fietsen

Het gebruik van de fietsenberging is voorbehouden voor bewoners van het gebouw.
De fietsen mogen enkel in de fietsenberging worden ondergebracht. Zij dienen zoveel als mogelijk geplaatst te worden in de daartoe voorziene parkeersystemen (fietsenrekken of fietsenhaken).

Overige fietsen dienen zo te worden opgesteld, dat zij geen hinder vormen voor het bereiken van de in de parkeersystemen geplaatste fietsen.

De toegang tot de fietsenberging dient te worden genomen via de inrit van de garages.

Fietsen die voor langere tijd niet gebruikt worden mogen niet in de fietsenberging gestald worden, maar dienen ondergebracht te worden in de privatieve ruimten van de eigenaar. Het is de syndicus toegelaten periodiek te controleren of er geen fietsen onbeheerd achtergebleven zijn in de fietsenberging. Hiertoe zal hij op de fietsen waarvan verondersteld wordt dat zij onbeheerd zijn, een label aangebracht worden waarop vermeld staat dat de fiets verondersteld zal worden onbeheerd te zijn achtergelaten indien het label niet binnen de maand verwijderd wordt. Van zijn initiatief zal de syndicus ook de eigenaars in kennis stellen, zodat deze op hun beurt hun eventuele huurders of bewoners hiervan kunnen verwittigen. Van fietsen waarvan de markering niet verwijderd wordt binnen de maand na het aanbrengen ervan, mag verondersteld worden dat zij onbeheerd werden achtergelaten. De syndicus is alsdan gerechtigd deze fietsen te laten verwijderen uit de fietsenberging om ze te laten afvoeren naar het containerpark. In geen geval kan de syndicus aansprakelijk gesteld worden voor het feit dat fietsen op die manier verwijderd worden.

De vereniging van mede-eigenaars is ook niet aansprakelijk voor eventuele beschadiging of verlies van de fietsen of kinderwagens die gestald worden in de fietsenberging.

Behoudens in de fietsenberging, mogen er geen fietsen of kinderwagens achtergelaten worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Fietsen die wel aldus achtergelaten worden, kunnen door of op initiatief van de syndicus op de openbare weg geplaatst worden, zonder dat de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor verlies van of schade aan deze fietsen.

3.20. Waterverzachter

In het gebouw is een waterverzachter aanwezig waarop de privatieven zijn aangesloten. De bediening en het onderhoud ervan gebeurt door de hiertoe door de syndicus aangewezen persoon en de onderhoudsfirma aangeduid door de algemene vergadering. Het is de mede-eigenaars of bewoners niet toegestaan om zonder het akkoord van de syndicus de instellingen van deze installatie aan te passen of te wijzigen. Let op: een niet correct afgestelde waterverzachter kan voor gevolg hebben dat alle leidingen in het gebouw beschadigd geraken!

Verwijzend naar de AV DELVAUX A & de AV DELVAUX B dd. 13.09.2025 staan beide toestellen buiten dienst, daar een test uitwees dat het water voldoende zacht is.

3.21. Verhuring

De privatieve kavels bestemd voor bewoning mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De verhuring van delen van een kavel (bijvoorbeeld kamers) is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het gebouw. Eveneens is het verboden privatieve kavels te verhuren per dag.

De privatieve kavels bestemd voor bewoning mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De eigenaars zijn ertoe gehouden in de huurovereenkomst te verwijzen naar het huidig reglement van interne orde, dat zij ook ter kennis dienen te brengen aan hun huurders. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in dit reglement vervat te eerbiedigen.
De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de buren, voldoende te verzekeren.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurovereenkomst(en) betreffende hun eigendom over te maken.

Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurovereenkomst, de beschikkingen van dit reglement van interne orde niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurovereenkomst te vragen.

Schade veroorzaakt door een huurder zal aangerekend worden aan de eigenaar-verhuurder, die vervolgens desnoods verhaal kan uitoefenen op zijn huurder.

ARTIKEL 4. HET VERHUIZEN

Bij verhuizing dient de syndicus minstens 48 uur op voorhand te worden verwittigd. Hierbij moet diegene die voorziet te verhuizen de syndicus een gedetailleerd overzicht over te maken van alle reeds bestaande schade aan de gemeenschappelijke delen; indien hierover discussie is, kan de syndicus eisen dat er een plaatsbeschrijving van de gemeenschappelijke delen wordt opgemaakt, dit op kosten van de persoon die voorziet te verhuizen. Tevens dient er minstens 48 uur op voorhand een aanplakking te gebeuren op een voor alle bewoners goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen, welke de verhuizing aankondigt. Verzeker u van het draagvermogen van voetpaden of van het terrein waarop u de verhuiswagen en de verhuislift wil installeren, teneinde schade te vermijden.

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. Het gebruik van de personenlift voor het verhuizen van een inboedel is niet toegestaan.

De niet vooraf bestaande beschadigingen (t.t.z. deze die niet op voorhand werden gemeld aan de syndicus) worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer. De syndicus zal de eigenaar van het appartement hiervan zo spoedig als mogelijk in kennis stellen, zodat deze op zijn beurt de verhuizende bewoner hiervan kan inlichten. De schade wordt afgerekend met de eigenaar, die vervolgens verhaal kan uitoefenen op zijn huurder.

ARTIKEL 5. VERBOUWINGSWSERKEN IN DE PRIVATIEVEN

Verbouwingswerken aan een privatief zijn toegelaten, maar weet dat zij onvermijdelijk hinder en overlast met zich mee brengen. Om de hinder voor andere bewoners tot een minimum te beperken, dienen navolgende regels te worden nageleefd.

5.1 Wanneer mogen verbouwingswerken uitgevoerd worden?

Verbouwingswerken zijn enkel toegelaten op werkdagen, niet tijdens de weekends en niet op verlofdagen of in vakantieperiodes, en dit tussen 8.00u ’s morgens en 18.00u ’s avonds. Bij overtreding van deze regel, kan de syndicus de werken onmiddellijk doen stil leggen.
Elkeen die verbouwingswerken wil uitvoeren, dient zich ook schikken naar de lokale reglementering terzake.

5.2. Wat de doen vooraleer de werken aan te vangen?

- Indien voorzien is dat bij verbouwingswerken aan de stabiliteit van het gebouw zou worden geraakt (door bijvoorbeeld het verplaatsen van steunen of dragende muren), dient eerst een door de architect goedgekeurd plan en een verslag van een stabiliteitsingenieur te worden voorgelegd aan de syndicus. Deze zal vervolgens een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen om hierover een standpunt in te nemen. De kosten voor deze bijzondere algemene vergadering zijn integraal ten laste van de mede-eigenaar die zinnens is de verbouwingswerken uit te voeren, dit ongeacht de beslissing die de algemene vergadering genomen heeft.
- In elk geval dient men op voorhand (tenzij voor dringende werken, is dit minstens één maand op voorhand) de syndicus schriftelijk te verwittigen van zijn voornemen, met mededeling van onder andere de aard van de geplande werken, de aanvangsdatum, de voorziene duur en de redelijkerwijze te verwachten hinder.
- De mede-eigenaar of bewoner die opdracht geeft tot de verbouwingswerken dient gelijktijdig met de mededeling aan de syndicus, ook de eigenaars en/of bewoners van de aanpalende privatieven (onder, boven, rechts, links) te verwittigen van de geplande werken, de vooropgestelde aanvangsdatum, de voorziene duur en de mogelijks te verwachten hinder.
- In het privatief waar de verbouwingswerken uitgevoerd worden, dient men alle roosters en deuren af te kleven zodat het veroorzaakte stof niet in andere privatieven of in de gemeenschappelijke delen terecht kan komen.
- De eigenaar die verbouwingswerken uitvoert of laat uitvoeren in zijn privatief waarbij vloeren of muren worden uitgebroken of waarbij de leidingen van sanitair of verwarming worden vernieuwd, dient een ABR (alle bouwplaats risico's) polis te onderschrijven. Voor schade door of tijdens de verbouwingswerken komt de brandverzekeraar niet tussen.
- De eigenaar die verbouwingswerken uitvoert of laat uitvoeren dient voorafgaandelijk tijdig een plaatsbeschrijving van de gemeenschappelijke delen en van de aanpalende privatieven op te maken of te laten opmaken, met aanduiding van alle reeds aanwezige schade in de gemeenschappelijke delen en/of aanpalenden. Deze plaatsbeschrijving dient voor de aanvang der werken te worden verstuurd aan de syndicus resp. de eigenaars van de aanpalenden, met mogelijkheid voor hen om nog opmerkingen te formuleren op deze plaatsbeschrijving.

5.3. Welke zijn de aandachtspunten tijdens de uitvoering der werken?

- De inkomdeur van het betreffende appartement moet zoveel als mogelijk dicht gehouden worden tijdens de werken.
- Gedurende de werken moet de eigenaar, indien dit nodig blijkt, de syndicus tot het appartement toelaten.
- Het gebruik van de lift is NIET toegestaan. Steengruis en bouwafval dienen langs de buitenkant van het gebouw te worden verwijderd, via schuiven. Indien dit onmogelijk blijkt, kan dit uitzonderlijk met voorafgaand akkoord van de syndicus ook via de lift, in speciale bakken

voorzien om dit proper te vervoeren; sowieso dient de lift volledig afgeschermd te worden gedurende de hele duur van de werken. Worden materialen en puin toch langs de trap en door de gangen vervoerd, dan dienen de nodige maatregelen te worden genomen om geen krassen te maken op de vloeren of op de muren. Desnoods dienen muren en vloeren plaatselijk afgeschermd te worden.

- De gemeenschappelijke delen dienen dagelijks grondig te worden gereinigd. In het bijzonder het inkomportaal dient dagelijks bij einde van de werken gepoetst te worden. Indien dit niet gebeurt, dan worden de kosten van extra reiniging privatief aan de eigenaar / opdrachtgever van de verbouwingswerken aangerekend die dit dan desgevallend kan verhalen op zijn aannemer.
- Indien andere appartementen bevuild werden door het uitvoeren van veranderingswerken, zal de eigenaar / opdrachtgever van de verbouwingswerken de kosten van opkuis van de andere appartementen dienen te betalen.
- Schade aan de gemeenschappelijke delen dient vergoed te worden door de eigenaar / opdrachtgever van de verbouwingswerken. Elke schade die ontstaan is tijdens de verbouwingswerken en die niet vermeld werd op de voorafgaandelijk opgestelde plaatsbeschrijving, zal vermoed worden te zijn ontstaan door de verbouwingswerken; de bewijslast tot omkering van dit vermoeden ligt bij de eigenaar / opdrachtgever van de verbouwingswerken. De vergoeding van de schade zal gebeuren in nieuwwaarde, zonder aftrek voor vetusteit (t.t.z. slijtage).
- Het is niet toegestaan de parlofoon of videofoon te verplaatsen. Alle parlofoons of videofoons in het gebouw zijn immers in lus verbonden met het belpaneel aan de inkomdeur; verplaatsing van één toestel kan de goede werking van de toestellen in de andere appartementen in het gedrang brengen. Indien er toch wijzigingen gebeuren aan deze installatie, zal de eigenaar-verbouwer op eerste verzoek instaan voor alle kosten van herstel van de video- of parlofoon van andere eigenaars.
- Bij vernieuwing van de dampkap zal ofwel een toestel van hetzelfde type geplaatst worden als voorheen, ofwel een type met een gesloten circuit, voorzien van koolstoffilters. In dat laatste geval dient ook de bestaande ventilatiemond te worden afgesloten; alleen zo kunt u vermijden nog storende geuren in uw appartement binnen te krijgen. Hetzelfde geldt indien u de dampkap op een andere plaats wil plaatsen dan oorspronkelijk voorzien; ook dan dient gekozen te worden voor een dampkap met een gesloten circuit. Ook voor gasbranders of ventilatiesystemen geldt dat u deze niet zomaar mag verplaatsen of (wat ventilatie betreft) zwaardere types plaatsen.
- Houdt er eveneens rekening mee dat er onder de vloer van het privatief mogelijks elektrische leidingen of kabels liggen die andere privatief bedienen (bijvoorbeeld de lichtpunten in het plafond van het appartement onder u). Vraag uw aannemer derhalve nooit om zomaar alle kabels en leidingen te verwijderen, maar verzeker u voor elke kabel of leiding van diens functie.
- In het inkomportaal dient aangeplakt te worden in welk appartement er verbouwingswerken worden uitgevoerd, met vermelding van de coördinaten van alle betrokken bouwactoren en een gsm-nummer van de eigenaar-opdrachtgever van de werken.

5.4. Sancties

Bij niet nakoming van voormelde bepalingen, kan de syndicus steeds de stopzetting der werken vorderen. De mede-eigenaar of bewoner in wiens opdracht de verbouwingswerken worden uitgevoerd zal alsdan een schadevergoeding verschuldigd zijn ter compensatie van de door de mede-eigendom geleden schade (vergoeding bijkomende prestaties syndicus, extra opkuis gemeenschappelijke delen, ...).

DEEL 3 – DE WERKING VAN DE MEDE-EIGENDOM

U bent eigenaar van een appartement, een handelspand, een kantoor of een garage in een mede-eigendom? *Bij u* doet u wat u wil doen; niemand hoeft zich hier mee te moeien, tenminste, voor zover u niemand stoort en u de bestemming en de huisregels vervat in dit reglement van interne orde respecteert. U bent ook alleen verantwoordelijk voor uw privatief en staat in principe zelf in voor het onderhoud en de herstelling van bijv. ramen, schilderwerk, sanitaire leidingen die uw privatief bedienen.

De *gemeenschappelijke delen* zijn maar "een beetje" van u. Het eigendomsrecht over deze gemeenschappelijke delen deelt u immers met de andere mede-eigenaars. Deze gemeenschappelijke delen staan ook niet alleen ten uwe dienste, maar zijn er voor alle mede-eigenaars / bewoners of minstens voor een deel van hen. Zijn er herstellingen nodig aan de gemeenschappelijke delen, dan zullen deze op gezamenlijk initiatief en op gedeelde kost moeten uitgevoerd worden.

Niet evident om dit praktisch te regelen? Inderdaad: niet in alles kan steeds gezamenlijk en eensgezind beslist worden. Ook is het onwerkbaar zo alle mede-eigenaars samen zouden moeten instaan voor de uitvoering van werken. De mede-eigenaars samen verenigd in de *algemene vergadering* beslissen dan ook met de hiertoe vereiste meerderheid over werken of verbeteringen aan de algemene delen; zij laten de uitvoering van deze beslissing vervolgens over aan de *syndicus.* Deze staat ook in voor dringende en/of voorlopige herstellingen of werken. Hij staat niet alleen in voor het technisch beheer van de mede-eigendom, maar ook voor het administratief en financieel beheer. Wie controleert of de syndicus zijn taken correct uitvoert? Dat gebeurt door de *raad van mede-eigendom* en (specifiek voor wat het financieel beheer betreft) door de *commissaris of commissarissen van de rekeningen.*

Een *duidelijke organisatie,* waarbinnen elk zijn eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden heeft. Hoe elk van deze organen functioneren, wordt hierna uiteengezet.

ARTIKEL 1. DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering, dat bent u, samen met alle overige mede-eigenaars in de mede-eigendom. Als mede-eigenaar hebt u het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen binnen de vergadering en om mee te stemmen over de kwesties die betrekking hebben op de mede-eigendom.

1.1. Bent u met meerdere eigenaar van een privatief?

Het kan dat u met meerdere personen "onverdeeld eigenaar" bent van een appartement, kantoor, garage of handelspand in een mede-eigendom. Of dat er sprake is van een "gesplitste eigendom", met vruchtgebruik voor de ouders en naakte eigendom voor de kinderen. Of mogelijks verleende u in een notariële akte een recht van gebruik of bewoning aan iemand? Wie wordt dan uitgenodigd op de algemene vergadering? Wie kan dan deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen?
In dergelijke gevallen moet u dit met uw andere deelgerechtigden overeenkomen. U moet samen een lasthebber aanduiden. Dit kan één van de deelgerechtigden zijn, maar ook een buitenstaander.
Vervolgens dient u aan de syndicus mede te delen wie uw gezamenlijke lasthebber is. Vanaf dan zal de syndicus alleen de gezamenlijke lasthebber als aanspreekpunt hebben. Het is deze lasthebber die dan de uitnodigingen tot de vergadering zal ontvangen en het is ook aan hem of haar dat voortaan de facturen van de mede-eigendom zullen verstuurd worden.

Zolang u onderling niet overeenkomt wie uw lasthebber is, kan de toegang tot en het stemrecht op de algemene vergadering u ontzegd worden. Komt u er onderling niet uit, dan kan u zich tot de Vrederechter wenden, zodat deze kan beslissen wie als uw gezamenlijke lasthebber zal optreden.

1.2. Hoe weet ik wie de andere mede-eigenaars in de mede-eigendom zijn?

Soms is het nuttig te weten wie uw buren zijn. Deze informatie kunt u bij uw syndicus opvragen. Elke mede-eigenaar kan de syndicus een lijst vragen met de namen en adressen van de mede-eigenaars, welke kavels zij bezitten en hoeveel aandelen zij vertegenwoordigen. De syndicus moet u dit meedelen. Telefoonnummers en e-mail adressen mag hij evenwel niet zondermeer meedelen, wegens de wetgeving op de privacy.

1.3. Wanneer gaat de algemene vergadering normaal gezien door?

Er zijn twee soorten algemene vergaderingen: de *gewone of jaarlijkse algemene vergadering* en de *buitengewone algemene vergadering.*
De *gewone algemene vergadering* gaat jaarlijks door in de periode van vijftien dagen ingaand op 1 september. De juiste dag en uur wordt bepaald door de syndicus en vermeld in de uitnodiging.
De *buitengewone algemene vergadering* wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens als er dringend over een bepaalde aangelegenheid een beslissing moet genomen worden; iets dat niet kan wachten tot de jaarlijkse algemene vergadering. Zij kan ook worden bijeengeroepen op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen minstens één vijfde van de aandelen vertegenwoordigen. Meer hierover onder punt 1.5.

1.4. Waar gaat de algemene vergadering door?

Dit zal u medegedeeld worden in de uitnodiging die u ontvangt voor de vergadering.

1.5. Wie kan de algemene vergadering bijeenroepen?

Alleen de syndicus kan de algemene vergadering bijeenroepen. De raad van mede-eigendom kan dus geen algemene vergadering bijeenroepen (hierop is één uitzondering, zie punt 1.6).
Wat als de syndicus nalaat om de jaarlijkse algemene vergadering bijeen te roepen? Of dat u en eventueel andere mede-eigenaars bepaalde kwesties willen voorleggen aan een bijzondere algemene vergadering, maar dat de syndicus weigert of nalaat deze bijeen te roepen. Dan kan u de syndicus hiertoe verplichten, indien u (desgevallend samen met andere mede-eigenaars) één/vijfde van de aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigt. In een per post aangetekende brief door alle aanvragers ondertekend, zal u de syndicus verplichten om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen met de punten waarover er naar uw oordeel dient te worden beslist door de mede-eigenaars. Vanaf de eerste werkdag na verzending loopt een termijn van dertig dagen waarin de syndicus de bijzondere algemene vergadering moet bijeenroepen. De bijeenroeping moet gebeuren binnen die dertig dagen. De oproeping kan dus nog gebeuren op de laatste dag van deze termijn, voor een vergadering nogmaals vijftien dagen later. Doet de syndicus evenwel niets binnen de termijn van dertig dagen, dan kan elke eigenaar die de vraag tot bijeenroeping van de bijzondere algemene vergadering ondertekende, dit in zijn plaats doen. Let wel: hierbij moet u alle wettelijke vormvoorschriften naleven!

1.6. Wij hebben geen syndicus meer om de algemene vergadering bijeen te roepen!

In dat geval kan de algemene vergadering worden bijeengeroepen op initiatief van de raad van mede-eigendom. Is er geen raad van mede-eigendom of laat deze na om de vergadering bijeen te roepen, dan kan de vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Laat ook deze na de vergadering bijeen te roepen of is hij of zij geen mede-eigenaar meer, dan kan de bijeenroeping gebeuren door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen minstens één/vijfde van de quotiteiten vertegenwoordigen.
Let op: deze vergadering kan slechts één punt op de dagorde vermelden, nl. de verkiezing van een syndicus. De nieuw verkozen syndicus dient daarna een nieuwe algemene vergadering bijeen te roepen.

1.7. Hoe wordt u uitgenodigd op de algemene vergadering?

In principe is het dus de syndicus die de mede-eigenaars uitnodigt op de algemene vergadering. Volgens de wet moet hij u de uitnodiging per aangetekend schrijven sturen. Vervelend, want u bent niet zo vaak thuis en hebt geen zin om telkens brieven te moeten ophalen op het postkantoor? Geen paniek! Het volstaat dat u de syndicus aanschrijft en hem meedeelt dat hij u niet langer hoeft aan te schrijven bij aangetekende brief, maar dat een gewone brief of zelfs een e-mail voor u volstaat. Let op: controleer uw mailbox of brievenbus wanneer het vergaderseizoen nadert! Niets ontvangen, neem dan contact op met uw syndicus.
De uitnodiging wordt verstuurd naar uw adres, of althans het adres dat u meedeelde aan de syndicus. Verandert u van adres, dan dient u de syndicus hiervan onverwijld in kennis te stellen. Anders loopt u het risico dat de uitnodiging nog naar uw oud adres wordt verstuurd.
Weet dat het niet is omdat u verkiest om per aangetekend schrijven uitgenodigd te worden tot de algemene vergadering, dat de kosten van aangetekende zending u persoonlijk kunnen aangerekend worden. Deze kosten zijn voor de mede-eigendom en worden verdeeld onder alle mede-eigenaars volgens de verdeling van het aantal aandelen.

1.8. Wat staat er in de uitnodiging die u ontvangt voor de algemene vergadering?

Vooreerst wordt hierin meegedeeld op welke dag en uur en waar de vergadering doorgaat. Vervolgens bevat de uitnodiging ook een *dagorde,* met opgave van alle punten die zullen besproken en/of gestemd worden op de vergadering. Er is ook opgenomen op welke wijze u de documenten die betrekking hebben op de punten opgenomen op de dagorde kunt consulteren. Dit zijn bijvoorbeeld de eindafrekening, offertes of voorstellen van contracten. De uitnodiging moet vermelden dat u die kunt consulteren via bijvoorbeeld de intranetsite van de mede-eigendom, op het kantoor van de syndicus, bij de voorzitter van de raad van mede-eigendom, of doordat deze documenten meegestuurd werden met de uitnodiging. Weet dat voor werken of diensten die 1.500,00 EUR te boven gaan, er steeds meerdere (onderling vergelijkbare) offertes moeten worden voorgelegd. Deze offertes dienen ook meegedeeld te worden aan de mede-eigenaars.
Er is geen wettelijke verplichting die voorschrijft dat de uitnodiging tot de algemene vergadering vermeldt met welke meerderheid de beslissingen op de vergadering zullen moeten gestemd worden.

1.9. Wordt ook de huurder uitgenodigd op de algemene vergadering?

De algemene vergadering is een vergadering van mede- *eigenaars.* De huurders zijn dan ook niet welkom, tenzij zij volmacht ontvingen van een mede-eigenaar, om in zijn plaats op de vergadering aanwezig te zijn en te stemmen. De huurders moeten wel verwittigd worden wanneer de algemene vergadering bijeenkomt. Hiertoe dient de syndicus tijdig te zorgen voor een aanplakking op een goed

zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van een bericht met daarop de datum of periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse algemene vergadering doorgaat. Zo kunnen huurders vragen voorleggen aan de algemene vergadering (bijvoorbeeld een vraag om een toelating te bekomen of om een beslissing te nemen die betrekking heeft op de mede-eigendom). Zo deze punten tijdig worden overgemaakt aan de syndicus, zal deze ze ook opnemen op de dagorde.

1.10. Wie bepaalt er wat er op de dagorde komt?

Het is de syndicus die beslist welke punten er op de dagorde van de (jaarlijkse) algemene vergadering worden opgenomen. Hij is hierin vrij en dus kan hij eender welk punt op de dagorde brengen welk hij nuttig acht. De wet schrijft wel een beperkt aantal punten voor die de syndicus elk jaar terug moet opnemen op de dagorde. Dit betreft:

- de goedkeuring van de eindafrekening;
- de verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom en van de (verplichte) commissaris of van het college van commissarissen;
- de voorlegging van een evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte diensten (onderhoudscontracten, leveringen nutsvoorzieningen, …);
- de stemming over de raming van de begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw in het eerstvolgend werkingsjaar;
- de stemming over de raming voor de buitengewone te verwachten kosten;
- eventueel de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken;
- toelichting bij het omstandig verslag van de raad van mede-eigendom.

De syndicus heeft evenwel niet het monopolie om de dagorde vast te leggen. Ook de *raad van mede-eigendom* kan punten op de dagorde plaatsen. *Ook u* kunt dit trouwens *als mede-eigenaar.* Het volstaat daartoe de syndicus aan te schrijven. U doet dit best per aangetekende brief. Doet u dat per gewone brief of e-mail, vraag dan een ontvangstbevestiging aan de syndicus. U of de raad van mede-eigendom dient dit wel tijdig te doen, d.i. uiterlijk drie weken voor aanvang van de termijn van vijftien dagen waarin jaarlijks de algemene vergadering bijeenkomt. Anders loopt u het risico dat de uitnodigingen voor de vergadering reeds afgedrukt of verstuurd werden. In dat geval zullen de door u gevraagde punten wel op de eerstvolgende algemene vergadering moeten opgenomen worden. Meestal is dat dan wel pas een jaar later.
Ook een huurder kan aan de syndicus zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overmaken. De syndicus is dan verplicht deze aan de vergadering mee te delen. *Tip.* Huurders kunnen het best aan hun verhuurder / mede-eigenaar vragen de door hen gewenste punten op de dagorde te laten opnemen. Alleen zo zijn ze zeker dat er over hun punt zal beraadslaagd en gestemd worden.

1.11. Wanneer mag u deze uitnodiging verwachten?

De uitnodiging dient uiterlijk vijftien dagen voor de algemene vergadering te worden verstuurd. Voor een buitengewone vergadering kan, in dringende gevallen, van deze termijn afgeweken worden. Dan kan de uitnodiging u korter bij dag toegestuurd worden.

1.12. Ik kan niet aanwezig zijn! Kan ik me laten vervangen?

Jawel en dit door eender wie u wil: uw vader, uw moeder, uw zuster, uw huurder, … Slechts één iemand kan niet als uw volmachtdrager optreden en dat is uw syndicus. U dient een volmacht op te maken, waarop u schrijft voor welke vergadering de volmacht geldt en aan wie u volmacht geeft. U kunt

eventueel aanduiden dat de volmachtdrager slechts over enkele punten op de dagorde mag stemmen en zelfs hoe hij dient te stemmen.
Let wel op aan wie u volmacht geeft: niemand kan immers meer dan drie volmachten ontvangen, tenzij hij in totaal niet meer dan 10% van het totaal aantal stemmen van alle kavels samen (aan- of afwezig) vertegenwoordigt. Zo kan de eigenaar van een appartement gerust volmachten aanvaarden van meer dan drie van de mede-eigenaars van een garage, zolang hij in totaal niet meer dan 1.000/10.000sten in de mede-eigendom vertegenwoordigt. Heeft hij er meer dan drie en vertegenwoordigt hij meer dan 10% van het totaal aantal aandelen, dan zal hij één of meerdere volmachten niet kunnen aanwenden.
Tip: als u niet zeker bent, dan kunt u een volmacht *in cascade* geven door te vermelden: "ik geef volmacht aan persoon x; indien persoon x mijn volmacht niet kan aanvaarden, dan gaat de volmacht naar persoon y; kan persoon y ze niet aanvaarden, dan geldt hij voor persoon z."
Tenzij u anders voorzien hebt, geldt de volmacht ook voor een tweede vergadering, zo de eerste vergadering niet geldig in aantal was.
Tenslotte: u dient zelf de naam in te vullen van degene aan wie u volmacht geeft. Een blanco volmacht, in te vullen door de syndicus of door iemand anders, is ongeldig.

1.13. Kan ik iemand meenemen naar de vergadering?

Wil u voor de algemene vergadering de bijstand inroepen van een advocaat, een accountant of een technisch onderlegd persoon? Dit kan, maar dan moet u dit wel vier werkdagen vóór de algemene vergadering per aangetekende brief meedelen aan de syndicus. U mag per punt van de dagorde wel slechts door één iemand bijgestaan worden. Zo kunt u zich voor het ene punt laten bijstaan door een advocaat en voor een ander punt door een technisch onderlegd persoon. De persoon die u meeneemt mag tijdens de vergadering de discussie niet leiden of monopoliseren; hij is er enkel om u advies en bijstand te verlenen, niet om in uw plaats het woord te voeren.
Tip. Een alternatief is dat u zelf weg blijft van de vergadering en volmacht verleent aan bijvoorbeeld uw advocaat. Dan is uw advocaat in uw plaats aanwezig en neemt hij deel aan de beraadslagingen en de stemmingen.

1.14. Hoe verloopt de algemene vergadering?

Bij aanvang van de vergadering wordt eerst het aanwezigheidsregister ondertekend en de volmachten nagekeken. Vervolgens wordt nagegaan of aan het *dubbel quorum* voldaan is. Om geldig te vergaderen moet immers meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en samen moeten zij minstens de helft van de aandelen vertegenwoordigen. Soms is het moeilijk om meer dan de helft van de mede-eigenaars in de vergadering te krijgen. Om die reden is het wettelijk toegestaan om geldig te vergaderen zelfs al is niet meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. In dat geval dienen de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars dan wel samen meer dan 75% van de aandelen of quotiteiten te vertegenwoordigen.
Eens vastgesteld is dat de vergadering geldig is samengesteld, kan van start gegaan worden met de samenstelling van het bureau. Dit bureau bestaat uit de voorzitter, de secretaris en eventueel één of meerdere stemopnemers.
Tot voorzitter kan één van de aanwezige mede-eigenaars verkozen worden. Indien hiervoor geen kandidaten zijn, zal in principe de eigenaar van wie de eigendom de meeste aandelen vertegenwoordigt als voorzitter worden aangesteld. Zijn er twee eigenaars met eenzelfde aantal aandelen, dan wordt gekozen voor de oudste onder hen. De voorzitter is diegene die de vergadering leidt, de punten op de dagorde opsomt en de beraadslaging in handen houdt (t.t.z. die zorgt voor de orde). Inhoudelijk is het de syndicus die informatie aanreikt aan de mede-eigenaars. Alleen een mede-eigenaar kan optreden als voorzitter van de algemene vergadering. De syndicus kan geen voorzitter zijn, zelfs indien hij mede-eigenaar zou zijn.

Meestal neemt de syndicus de taak van secretaris waar. Dit kan evenwel ook iemand anders zijn. De secretaris moet geen mede-eigenaar zijn.
Er kunnen ook één of meerdere stemopnemers aangesteld worden. Ook deze moeten niet noodzakelijk mede-eigenaars te zijn.
Bij aanvang van de vergadering (en ook verder tijdens de duur van de vergadering) zal ook moeten nagegaan worden of er een mede-eigenaar is van wie het stemmenaantal moet beperkt worden. Niemand kan immers 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. Is dit het geval, dan worden zijn stemmen beperkt tot het totaal van de stemmen van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
Verlaten mede-eigenaars de vergadering, dan heeft dit geen invloed op de geldigheid van de vergadering. Weglopen is daarom nooit een goede reactie, ook niet als u boos bent. Eens u weg bent, hebt u niets meer te zeggen en zijn het de overblijvers die alles beslissen!
Bij elk punt van de dagorde wordt er beraadslaagd en vervolgens gestemd. De syndicus noteert daarbij wie tegen stemt en wie zich onthouden heeft, evenals de uitslag van de stemming.
Wanneer de dagorde afgehandeld is, worden de notulen voorgelezen en desnoods nog verbeterd. Vervolgens worden zij ondertekend door de voorzitter en de secretaris, evenals door alle mede-eigenaars die dan nog aanwezig zijn. De notulen zijn een belangrijk document: doordat zij door elkeen ondertekend worden, erkent iedereen dat de inhoud ervan overeenstemt met hetgeen beraadslaagd en beslist werd op de vergadering. Wees dus niet lichtzinnig bij ondertekening van de notulen.

1.15. Iets meer over de voorzitter.

In een mede-eigendom kunnen er twee voorzitters zijn, namelijk de voorzitter van de algemene vergadering en de voorzitter van de raad van mede-eigendom. Hoewel dit soms wel zo is, is er geen enkele wettelijke bepaling die stelt dat beide voorzitterschappen door eenzelfde persoon moeten worden uitgeoefend. Het kan trouwens gebeuren dat de voorzitter van de raad van mede-eigendom niet aanwezig kan zijn op de algemene vergadering, zodat iemand anders de vergadering dient voor te zitten. Bovendien kan enkel een mede-eigenaar aangesteld worden als voorzitter van de algemene vergadering. Dit betekent dat iemand die enkel het vruchtgebruik heeft van een kavel of die enkel houder is van een recht van bewoning, geen voorzitter kan zijn van de algemene vergadering. Deze persoon kan daarentegen wel lid zijn van de raad van mede-eigendom en er zelfs het voorzitterschap van op zich nemen.
Let op! Is iemand niet in persoonlijke naam mede-eigenaar, maar met een vennootschap, dan is het de vennootschap die deelneemt aan de vergadering. Indien deze tot voorzitter wordt gekozen is het de vennootschap die voorzitter is van de algemene vergadering en niet de natuurlijke persoon.
In principe blijft de taak van de voorzitter van de algemene vergadering beperkt tot die ene algemene vergadering die hij voorzit. Soms houdt het hiermee evenwel niet op: indien naderhand het mandaat van de syndicus een einde neemt en de vergadering geen nieuwe syndicus aanstelt, dan zal de uittredende syndicus alle beheerdocumenten overmaken aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering. In dit geval heeft de voorzitter wel de bevoegdheid om zelf een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, indien er geen raad van mede-eigendom is, om een nieuwe syndicus aan te wijzen.
Voor alle duidelijkheid: voor het overige heeft de voorzitter van de algemene vergadering geen bijzondere bevoegdheden.

1.16. Wat als er in de algemene vergadering niet voldaan werd aan het aanwezigheidsquorum?

Dan is de algemene vergadering niet geldig samengesteld en kan er niet beraadslaagd en gestemd worden. De syndicus dient dan een nieuwe vergadering bijeen te roepen, die pas kan doorgaan ten

vroegste vijftien dagen na de eerste vergadering. Voor deze tweede vergadering kunnen er geen nieuwe punten aan de dagorde worden toegevoegd. De uitnodiging tot deze tweede vergadering gebeurt op dezelfde wijze als voor de eerste vergadering.
Op deze tweede vergadering geldt het dubbel aanwezigheidsquorum niet langer. Met andere woorden, indien er op deze tweede vergadering slechts één mede-eigenaar zou komen opdagen, dan kan hij alles alleen beslissen.
Tip. De volmachten die gegeven werden voor de eerste volmachten blijven geldig voor de tweede vergadering, tenzij anders vermeld op de volmacht.

1.17. Hoe wordt er juist gestemd op een algemene vergadering?

Vooreerst wordt er gestemd door zij die op het ogenblik van de stemming aanwezig zijn. Wie de zaal verlaten heeft om buiten een sigaret te roken of wegens sanitaire stop, kan niet eisen om toch nog mee te stemmen indien de stemming intussen plaatsgevonden heeft.
Iedereen stemt met een gelijk aantal stemmen als het aantal aandelen die hij in de mede-eigendom heeft of vertegenwoordigt. De stem van de ene mede-eigenaar weegt met andere woorden zwaarder door dan de stem van de andere. Let wel: er is toch een grens, want niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Als mede-eigenaar kunt u met een bepaald punt op de dagorde *akkoord* of *niet akkoord* gaan. U kunt zich ook *onthouden.* In dat geval neemt u geen standpunt in, en laat u de beslissing over aan de andere mede-eigenaars die wel een mening hebben en bereid zijn deze kenbaar te maken. De meerderheid wordt immers berekend op basis van de uitgebrachte stemmen, onthoudingen niet meegerekend.

Anoniem stemmen kan niet. De syndicus dient immers te noteren wie tegen stemde en wie zich onthouden heeft. Meestal wordt er gestemd met naamafroeping of wordt er gevraagd wie zich wenst te onthouden en wie tegen stemt. De anderen worden dan verondersteld akkoord te zijn gegaan met het punt dat ter stemming werd voorgelegd. Bij voorkeur wordt er met stembrieven gewerkt. Dan is het achteraf nog steeds mogelijk de stemming te controleren. Het is dan wel belangrijk om de stembrieven bij het einde der vergadering te bewaren in een verzegelde omslag (dit kan een gesloten omslag zijn die op de sluiting afgetekend wordt door de voorzitter). Let wel: ook bij stemmen met stembrieven moet de syndicus in de notulen opnemen wie tegen stemde en wie zich onthouden heeft!
Tip. Het is belangrijk dat het punt waarover gestemd wordt duidelijk wordt geformuleerd in de notulen. De vraag die aan de algemene vergadering wordt gesteld, dient woordelijk te worden opgenomen in de notulen. Zo is het duidelijk waarop met “ja” of “neen” of met “akkoord” of “niet akkoord” werd gestemd.

1.18. Mag iedereen altijd mee stemmen?

In sommige gevallen mag niet iedereen deelnemen aan de beraadslaging en/of aan de stemming.
Een *eerste uitzondering* is wanneer er moet gestemd worden over een werk of een investering waarin slechts een deel van de mede-eigenaars moeten bijdragen. Hierover wordt enkel gestemd door deze mede-eigenaars. Met andere woorden: wie betaalt, beslist! De andere mede-eigenaars die niet mee betalen hebben hier niets in te zeggen. Toch is er een “maar”, nl. als de beslissing *“het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom”* in het gedrang zou kunnen brengen. Dit is het geval indien bv. de standing of de esthetische samenhang van de mede-eigendom hierdoor aangetast kan worden (zie: een deel van het gebouw beslist om zijn gevel oranje te schilderen) of indien andere delen van het gebouw hierdoor zouden kunnen beschadigd worden.

Een *tweede uitzondering* is als er in de algemene vergadering een werknemer of lasthebber van de mede-eigendom aanwezig is, of iemand die diensten verleent aan de mede-eigendom. Die persoon kan aanwezig zijn hetzij als mede-eigenaar, hetzij als volmachtdrager voor een mede-eigenaar. Op het ogenblik dat er moet gestemd worden over de opdracht die hem toevertrouwd werd, moet hij de vergadering verlaten, daar hij niet kan deelnemen aan de beraadslaging en aan de stemming over deze kwestie. Staat een mede-eigenaar bijvoorbeeld ook in voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen, dan zal hij de zaal verlaten wanneer over zijn activiteiten beraadslaagd en gestemd worden. Op dezelfde manier dient ook de syndicus de vergadering te verlaten, wanneer over de eventuele hernieuwing van zijn mandaat of over zijn kwijting wordt beraadslaagd en gestemd.

Een *derde uitzondering* is dat de bouwpromotor of aannemer die de privatieven verkocht heeft onder het stelsel van de Woningbouwwet niet mag mee stemmen over de oplevering van zijn eigen werken. *Tip.* In alle overige kwesties kan een mede-eigenaar niet belet worden om deel te nemen aan de beraadslaging en de stemming. Wordt er een offerte voorgelegd door een mede-eigenaar om een werk voor de vereniging van mede-eigenaars uit te voeren, dan mag hij hierover mee beraadslagen en stemmen. Hetzelfde wanneer iemand toelating vraagt om een wijziging aan te brengen aan gemeenschappelijke delen. Ook dan mag hij deelnemen aan de beraadslaging en de stemming.

1.19. Kan er alleen gestemd worden over onderwerpen die op de dagorde staan?

Inderdaad. Over andere onderwerpen kan niet gestemd worden. Staat er op de dagorde dat er "toelichting" zal gegeven worden over een bepaald onderwerp, dan kan er op de vergadering niet plots gestemd worden over dit onderwerp.
Wat wel kan is dat, als alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zij eensgezind kunnen beslissen om toch te stemmen over een onderwerp dat niet op de dagorde stond. Dit kan dus niet als niet alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Gaat niet iedereen akkoord met deze werkwijze, dan kan er ook stemming plaatsvinden over het onderwerp welk niet op de dagorde stond.

1.20. Met welke meerderheden moet er worden gestemd?

De algemene regel is dat er gestemd wordt met een volstrekt meerderheid, dus de helft + 1. Deze meerderheid wordt berekend op basis van de uitgebrachte stemmen, d.i. ja/neen stemmen of akkoord/niet akkoord. Onthoudingen worden niet als uitgebrachte stemmen aanzien. Ook blanco of ongeldige stemmen worden niet meegerekend in het totaal van de uitgebrachte stemmen.

Voor sommige beslissingen is een grotere meerderheid vereist, nl. een twee/derde meerderheid, een vier/vijfde meerderheid en soms zelfs eenparigheid van alle mede-eigenaars. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, moet er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen. In die vergadering kan dan de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden genomen.

1.21. Waarvoor is er een bijzondere of gekwalificeerde meerderheid nodig?

Er is wettelijk voorgeschreven dat er met een *twee/derde meerderheid* van de stemmen moet beslist worden over:

- iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

- alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten. Let wel: er is bij dezen een *uitzondering.* Betreft het wettelijk opgelegde werken (bijv. wettelijk vereiste aanpassingen aan de lift) of werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer (waarover in principe de syndicus alleen zou kunnen beslissen), dan kan hiertoe besloten worden met een gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars;
- het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is. De vergadering moet dus vastleggen vanaf welk bedrag de syndicus verplicht wordt meerdere offertes voor te leggen. Momenteel is dit 1.500,00 EUR. Stel dit bedrag niet te laag in, want het is niet evident voor uw syndicus om voor alle werken of investeringen telkens meerdere offertes te bekomen. Weet ook dat deze verplichting niet geldt voor de werken die de syndicus zelf kan beslissen, d.i. bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer.
- de werken aan bepaalde privatieve delen, die zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. In principe kunnen de vereniging van mede-eigenaars en de algemene vergadering geen beslissingen nemen met betrekking tot privatieve delen. Dit kan enkel de eigenaar van het desbetreffend privatief. Toch kan de algemene vergadering in bepaalde omstandigheden beslissingen nemen omtrent privatieve delen. Zo kan het nuttig zijn dat de vergadering beslist om alle ramen van het gebouw, zelfs al zijn ze privatief, samen te laten vernieuwen door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing moet gemotiveerd worden. Er moet in de notulen vermeld worden om welke economische of technische redenen het aangewezen is dat deze werken door de vereniging van mede-eigenaars zullen uitgevoerd worden. Deze beslissing wijzigt de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars niet. Het betreft met andere woorden kosten die ook privatief kunnen aangerekend worden. De kosten zullen dus niet noodzakelijkerwijze volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen verdeeld worden. Worden enkel de ramen op een bepaalde verdiepingen vernieuwd, dan hoeven de eigenaars van privatieven op andere verdiepingen hier niet in mee te betalen. Hebben sommige appartementen maar één raam en andere twee ramen, dan zal de ene eigenaar circa twee keer meer moeten betalen dan de andere.
- aan de raad van mede-eigendom, andere opdrachten te geven dan louter het toezicht houden op de syndicus of om te beslissen tot een bevoegdheidsdelegatie aan de raad van mede-eigendom. Let wel: deze andere opdrachten of delegatie van bevoegdheid mogen geen afbreuk doen aan de wettelijke opdrachten van de syndicus.

Voor navolgende kwesties moet een *vier/vijfde meerderheid* behaald worden:

- over iedere andere wijziging van de statuten dan deze waarvoor een gewone of een twee/derde meerderheid volstaat. Daarin zijn de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom begrepen;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of het herstellen van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- 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 gemeenschappelijke 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.
- over de wijziging van de statuten om over te gaan tot de opdeling van de mede-eigendom in deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid;
- over de verdeling van een kavel (bijv. een appartement of winkel) of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels (twee appartementen worden

samengevoegd of appartement A wordt uitgebreid met een slaapkamer die afgenomen wordt van appartement B);
- over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne, veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.
- de beslissing om vijf jaar na de voorlopige oplevering het wettelijk verplicht reservekapitaal nog niet aan te leggen of om uitzonderlijk geen bijdrage op te vragen voor het reservefonds.

- Voor volgende onderwerpen is zelfs *eenparigheid* vereist:
- over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom. Let wel: in dat geval dient er een gemotiveerd verslag te worden opgemaakt door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, waarin het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden wordt vastgesteld. Deze persoon dient hierbij rekening te houden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel;
- voor de beslissing tot afbraak en wederopbouw, indien deze afbraak niet vereist is om redenen van hygiëne of veiligheid of om reden dat de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn;
- over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Let op: wanneer de algemene vergadering met de door de wet vereiste 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.

1.22. Kan er ook beslist worden zonder fysiek samen te komen in algemene vergadering?

Ja, dit is dan een schriftelijke vergadering. Er kan evenwel enkel schriftelijk vergaderd worden mits er eenparigheid bekomen wordt van alle mede-eigenaars. Is er één iemand die niet antwoordt of is er één dissidente stem, dan is er geen geldige beslissing.

1.23. Wat na de vergadering?

Zoals hogergesteld werden er tijdens de vergadering door de syndicus notulen opgemaakt, die dan door de voorzitter, de syndicus en de op het einde van de vergadering nog aanwezige mede-eigenaars ondertekend werden.
De beslissingen dienen vervolgens binnen de dertig dagen door de syndicus te worden opgenomen in het register der beslissingen van de algemene vergadering. Dit hoeft geen papieren register te zijn, maar kan ook digitaal, eventueel op internet. Binnen de dertig dagen dient de syndicus het proces-verbaal van de algemene vergadering te bezorgen aan zij die stemrecht hebben in de algemene vergadering (bijv. vruchtgebruikers), onverschillig of zij aanwezig of afwezig waren. Dit kan gebeuren door toezending, of door publicatie van de notulen op het intranet van de mede-eigendom. Het proces-verbaal is het document dat de syndicus na de vergadering opmaakt, met weergave van wat op de vergadering beslist werd. Soms doet de syndicus dit om de mede-eigenaars niet op te zadelen met handgeschreven notulen. Dit proces-verbaal kan evenwel ook de notulen zelf zijn die opgemaakt werden tijdens de vergadering zelf. Is er tegenspraak tussen beide documenten, dan zijn het sowieso de ondertekende notulen die voorrang hebben.
Niets ontvangen binnen de dertig dagen? Dan dient u uw syndicus hiervan in te lichten. Hij zal u dan (nogmaals) het proces-verbaal overmaken of u aanwijzen waar u dit document gepubliceerd werd.

Tip. Vanaf de datum van de algemene vergadering loopt ook de termijn van vier maanden waarbinnen de beslissingen van de algemene vergadering kunnen aangevochten worden voor de Vrederechter.

1.24. Moet u iets aanvangen met de notulen die u ontvangen hebt?

U houdt deze best bij, samen met de statuten van de mede-eigendom. Verhuurt u uw privatief, dan moet u deze notulen ook overmaken aan uw huurder. Doet u dit niet, dan kunt u door uw huurder aansprakelijk gesteld worden indien hij door een beslissing schade zou lijden. Hetzelfde als u niet alleen eigenaar of geen volle eigenaar bent van uw privatief; ook dan moet u de notulen meedelen aan uw deelgenoten.

ARTIKEL 2. DE SYNDICUS

De syndicus is in principe de belangrijkste persoon binnen de mede-eigendom. Aan hem wordt het dagelijks beheer van de mede-eigendom toevertrouwd. Hij int gelden bij de mede-eigenaars en betaalt de leveranciers. Hij voert de beslissingen van de algemene vergadering uit en zorgt voor dringende en noodzakelijke herstellingen. Hij voert ook de administratie, roept de jaarlijkse algemene vergadering bijeen en voert de boekhouding.
De syndicus draagt in dit alles een grote verantwoordelijkheid en is hiervoor dan ook verplicht verzekerd.

2.1. Er is geen syndicus in mijn mede-eigendom! Wat nu?

Dan moet er een syndicus aangesteld worden!
Was er eerder een syndicus, maar is zijn mandaat verstreken of werd hij opgezegd zonder dat er een nieuwe syndicus werd aangesteld? Dan kan de raad van mede-eigendom de algemene vergadering bijeenroepen om een nieuwe syndicus aan te wijzen. Is er geen raad van mede-eigendom, dan kan dit initiatief genomen worden door de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Indien ook dit niet kan of als hij dit nalaat te doen, dan kan de vergadering bijeengeroepen worden door één of meer mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
De verkiezing van een syndicus gebeurt steeds bij gewone meerderheid.

2.2. Wie kan als syndicus worden aangesteld?

Een beperkt aantal personen kunnen als syndicus worden aangesteld. Een BIV makelaar-syndicus, vrije beroepers voor zover het beheer als syndicus tot hun normale beroepsactiviteit behoort en mits zij onder toezicht staan van een beroepsorde (zoals advocaten, architecten, …) en mede-eigenaars in de mede-eigendom waarvan zij deel uitmaken.

2.3. Is de syndicus steeds bezoldigd?

Niet noodzakelijk. In een kleine mede-eigendom gebeurt het vaak dat een mede-eigenaar als syndicus optreedt en dit pro Deo doet. Een professionele syndicus wordt wel vergoed. De vergoeding moet overeengekomen worden met de algemene vergadering. Zij wordt ook opgenomen in de verplicht schriftelijk te sluiten overeenkomst tussen de mede-eigendom en de syndicus. Die overeenkomst omvat ook een lijst van de prestaties die vervat zijn in het forfaitair ereloon en een lijst van de prestaties die niet in dit forfait vervat zijn, met de hiervoor aangerekende vergoedingen. Een niet-

vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot een bijkomende vergoeding, tenzij de algemene vergadering anders beslist.
De overeenkomst moet in principe ondertekend worden door alle mede-eigenaars. De algemene vergadering kan evenwel haar bevoegdheid tot ondertekening delegeren aan de raad van mede-eigendom, indien die er is.

2.4. Voor hoe lang kan een syndicus aangesteld worden?

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar. Het mandaat kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het stilzwijgend hernieuwen van het mandaat is niet toegestaan. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich ook geen aanleiding tot een vergoeding.
Hiermee hangt ook samen dat een syndicus geen verbintenissen kan aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat, dit tenzij de algemene vergadering uitdrukkelijk anders zou beslissen.
Tip: wanneer de syndicus benoemd of herbenoemd wordt, is het aangewezen dit te doen tot de jaarlijkse algemene vergadering van het jaar daarop of twee jaar daarop. Betreft het een mandaat voor drie jaar, dan moet dit in kalenderjaren en –dagen worden gerekend. Bijvoorbeeld: wordt de syndicus op 1 april 2018 benoemd voor drie jaar, dan moet de vergadering van 2021 zeker plaats vinden vóór 1 april van dat jaar. Na het verstrijken van de drie jaar is het mandaat immers automatisch afgelopen en heeft de mede-eigendom geen syndicus meer.

2.5. Hoe kan men weten wie syndicus is van de mede-eigendom?

Vooreerst moet de syndicus binnen de acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming aanplakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd. Deze aanplakking dient te gebeuren op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is.
Op deze aanplakking moeten vermeld worden: - de datum van de aanstelling of de benoeming, - 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. Voorts moet het uittreksel 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.

Vervolgens dient de syndicus erop toe te zien dat hij ook ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Wanneer men dan in de Kruispuntbank de mede-eigendom opzoekt, ziet men onmiddellijk wie syndicus is van de mede-eigendom.

2.6. Wat zijn de wettelijke taken van de syndicus?

De wetgever heeft de syndicus met navolgende taken gelast:
1/ de algemene vergadering bijeen te roepen in de door dit reglement vastgestelde periode van vijftien dagen (de jaarlijkse algemene vergadering) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of dit hem gevraagd wordt door mede-eigenaars die minstens één vijfde van de quotiteiten vertegenwoordigen (de buitengewone algemene vergadering);

2/ de beslissingen van de algemene vergadering op te tekenen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering;
3/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en/of te laten uitvoeren;
4/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. Zo kan de syndicus dringende procedures opstarten, dringende (eventueel voorlopige) werken laten uitvoeren, zonder eerst een algemene vergadering bijeen te roepen;
5/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
6/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
7/ de syndicus moet bij een te koopstelling van een privatief ook bepaalde inlichtingen overmaken aan de verkoper, aan de vastgoedmakelaar of aan de notaris die gelast wordt met de verkoop. Op dezelfde manier moet de syndicus bij een verkoop ook tijdig wettelijk voorgeschreven inlichtingen meedelen aan de notaris;
8/ de syndicus moet aan elke persoon die het gebouw bewoont, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen meedelen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
9/ de syndicus moet een aansprakelijkheids-verzekering aangaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Bij een mandaat om niet (onbezoldigd), wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
10/ de syndicus moet het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald in dit reglement of door de algemene vergadering;
11/ desgevallend moet de syndicus het postinterventie-dossier bewaren op de wettelijk voorgeschreven wijze;
12/ wanneer een te beslissen investering of werk het door de algemene vergadering vooropgestelde budget (welk thans bepaald werd op 1.500,00 EUR) te boven gaat, is de syndicus verplicht meerdere onderling vergelijkbare kostenramingen voor te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
13/ de syndicus moet aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voorleggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
14/ de syndicus moet een lijst bijhouden en de persoonsgegevens bijwerken van wie gerechtigd is om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering. Aan de mede-eigenaars die hierom vragen dient hij de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen. Op dezelfde manier dient hij deze gegevens ook over te maken aan de notaris indien deze 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 Kantoor Rechtszekerheid worden overgeschreven;
15/ de syndicus moet de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren;
16/ de syndicus moet ook de begrotingsraming voorbereiden 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 voorbereiden 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 moet de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering plaatsen.

2.7. Hoe kunnen mede-eigenaars kennis nemen van de niet-privatieve documenten of gegevens van de mede-eigendom?

Een mede-eigenaar kan steeds inzage verkrijgen in alle niet-privatieve documenten of gegevens van de mede-eigendom, zoals: inkomende facturen, de namens of met de mede-eigendom gevoerde briefwisseling, de keuringsverslagen, enz Hiertoe dient voorafgaandelijk een afspraak met de syndicus of zijn medewerker gemaakt te worden. U mag er op uw kosten ook een kopie van maken, maar weet dat alle documenten steeds op het kantoor van de syndicus dienen te blijven. U mag deze niet meenemen, ook niet tijdelijk.
Veel informatie die betrekking heeft op de mede-eigendom kan teruggevonden worden op het intranet van de mede-eigendom (http://syndic.omni-soft.be/management). Neem desnoods contact op met de syndicus om uw gebruikersnaam en paswoord te ontvangen.

2.8. Welke regels van financieel beheer en boekhouding dient de syndicus na te leven?

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal (opgebouwd uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars) en een reservekapitaal.

Onder “werkkapitaal” verstaat de wet de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen en de beheerskosten.
Onder “reservekapitaal” verstaat de wet de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De syndicus dient afzonderlijke rekeningen te versturen voor het werkingskapitaal en voor het reservekapitaal.
Deze bedragen moeten op verschillende 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 geopend.
De syndicus moet de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze. Meer bepaald dient hij de boekhouding te voeren volgens zoals voorgeschreven door het Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor de verenigingen van mede-eigenaars.
Jaarlijks dient de syndicus 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. Op die basis kunnen dan voorschotten aangerekend worden aan de mede-eigenaars.

Eveneens dient de syndicus jaarlijks een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten.

2.9. Wie moet de rekeningen van de mede-eigendom betalen?

Bijdragen in het werkings- en reservekapitaal zijn alleen verschuldigd door de mede-eigenaars. De syndicus hoeft ook enkel aan hen verantwoording af te leggen. Bijgevolg kan van de syndicus niet

verlangd worden om rekeningen uit te splitsen en deels te verzenden aan de mede-eigenaar-verhuurder en deels aan de huurder.
Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn alle titularissen van de zakelijke rechten (bijv. naakte eigenaar en vruchtgebruiker) hoofdelijk gehouden tot de betaling van deze lasten. Daarom ook dient de syndicus bij elke oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee te delen welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.
Let op: de wettelijke hoofdelijkheid is enkel voorzien tussen naakte eigenaar(s) en vruchtgebruiker(s). Tenzij anders voorzien in uw reglement van mede-eigendom is er geen hoofdelijkheid tussen de verschillende mede-eigenaars van een kavel. Ook indien er een opdeling is tussen erfpachthouder en erfverpachter of opstalgever en opstalhouder is er geen hoofdelijkheid tussen hen.
Let er ook op om bij elke betaling van de facturen u toegestuurd door de syndicus, steeds de referte of gestructureerde mededeling te vermelden. Zo kunnen vergissingen vermeden worden en kan de syndicus efficiënt werken.

2.10. Is het wettelijk vereist een reservefonds aan te houden?

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen. De jaarlijkse bijdrage in dit reservefonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
De vereniging van mede-eigenaars kan met een vier/vijfde meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen. Dit houdt dan wel in dat deze kwestie jaarlijks op de dagorde wordt geplaatst, althans zolang het reservefonds niet aangelegd werd.
De bijdrage in het reservefonds ten belope van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar is de minimum bijdrage die de syndicus dient aan te rekenen. Dit belet uiteraard niet dat er hogere bedragen worden opgespaard of dat er op de algemene vergadering met een vier/vijfde meerderheid beslist wordt om voor het volgend boekjaar geen of een lagere bijdrage in het reservefonds op te vragen.

2.11. Kan de syndicus zijn taken delegeren aan iemand anders?

Indien de syndicus zijn bevoegdheid wenst over te dragen aan iemand anders, dan heeft hij hiervoor de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering nodig. Dergelijke delegatie is enkel toegelaten voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Zo kan het dat de syndicus het boekhoudkundig beheer aan een accountant delegeert of het technisch beheer aan een ingenieur. In elk geval is de syndicus de enige met wie de mede-eigendom een overeenkomst heeft. Hij blijft derhalve altijd verantwoordelijk, ook indien er fouten gebeuren in taken die hij met toelating van de algemene vergadering gedelegeerd heeft aan een derde.

2.12. De syndicus is ook verzekeringsmakelaar, bankier en zijn vrouw heeft een aannemersbedrijf.

Hier is in principe geen bezwaar tegen. Alleen kan het dat in dergelijke gevallen de syndicus geconfronteerd wordt met een belangenconflict. Stelt de syndicus de vereniging van mede-eigenaars voor om met hemzelf te contracteren, met één van zijn aangestelden of met zijn of haar echtgeno(o)t(e), 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, dan moet hij de algemene vergadering hiervoor vooraf om toestemming verzoeken. De syndicus heeft dus een meldingsplicht van alle mogelijke belangenconflicten waarmee hij zou kunnen geconfronteerd worden.
Hetzelfde geldt trouwens ook 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. Als 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.

2.13. Er zijn problemen met de syndicus. Wat nu?

Met de syndicus kunnen er ook problemen opduiken.
Zo kan het dat een syndicus met een belangenconflict geconfronteerd wordt, waardoor hij niet objectief kan functioneren. Bijvoorbeeld wanneer de syndicus mede-eigenaar is en er discussie rijst omtrent werken die hij heeft laten uitvoeren aan zijn privatief. In dat geval kan de algemene vergadering steeds beslissen om een voorlopige syndicus toe te voegen aan de syndicus, en dit voor een welbepaalde duur en welbepaalde doeleinden. Zo kan een voorlopig syndicus worden toegevoegd om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen in een procedure tussen deze vereniging van mede-eigenaars en de syndicus.
Soms kan het evenwel ook erger. De syndicus die nalaat de algemene vergadering tijdig bijeen te roepen, die nalaat de facturen gericht aan de mede-eigendom te betalen, die geschrapt werd als BIV makelaar of de syndicus die voor lange tijd buiten strijd is wegens ziekte of ongeval.
Is de syndicus verhinderd om zijn werkzaamheden uit te oefenen of blijft hij in gebreke om zijn taken correct uit te voeren, dan kan elke mede-eigenaar zich wenden tot de Vrederechter met de vraag om in de plaats van de huidige syndicus, een voorlopig syndicus aan te stellen. De vordering dient gericht te worden tegen de vereniging van mede-eigenaars en tegen de huidige syndicus. De syndicus krijgt dus de mogelijkheid zich te verdedigen voor de Vrederechter. Indien de Vrederechter de mede-eigenaar gelijk geeft, wijst hij een voorlopig syndicus aan, die in de plaats komt van uw syndicus. *Let wel!* Deze voorlopige syndicus kan niet afgezet worden door de algemene vergadering. Enkel de Vrederechter is bevoegd om een einde te stellen aan het mandaat van de voorlopige syndicus.
Denk er aan dat uw syndicus verplicht verzekerd is. Indien er door zijn fout schade ontstaat voor de mede-eigendom, dan dient de mede-eigendom zich niet alleen te richten tot de syndicus (of ex-syndicus), maar ook tot diens aansprakelijkheidsverzekeraar. Er is veel kans dat deze laatste veel kapitaalkrachtiger is dan uw (ex) syndicus.

2.14. Hoe en wanneer eindigt het mandaat van de syndicus?

Het mandaat van de syndicus eindigt vooreerst bij het verstrijken van de termijn waarvoor hij werd aangesteld. Werd uw syndicus aangesteld voor één jaar, dan verstrijkt zijn mandaat één jaar later. Werd de syndicus voor één jaar aangesteld op 30 april, dan is hij vanaf 1 mei van het daaropvolgend jaar geen syndicus meer. Het komt dus aan de syndicus toe ervoor te zorgen dat zijn mandaat tijdig hernieuwd worden.
Indien u niet tevreden bent over uw syndicus dient u niet af te wachten tot de termijn waarvoor hij aangesteld werd ook effectief verstreken is. De syndicus kan immers op elk ogenblik opgezegd worden door de algemene vergadering. Zoals hoger gesteld kunnen u en andere mede-eigenaars, voor zover u minstens één/vijfde van de quotiteiten vertegenwoordigt, van uw syndicus eisen dat hij een bijzondere vergadering bijeenroept met als dagorde bijvoorbeeld zijn eventueel ontslag. Doet hij dit niet binnen de dertig dagen, dan kunt u zelf een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen.
Let wel! Indien de syndicus voortijdig opgezegd wordt, loopt de mede-eigendom wel het risico een verbrekingsvergoeding te moeten betalen. Veelal wordt dit ook zo voorzien in de overeenkomst die u met uw syndicus sluit.

2.15. Kan ook de syndicus plots een einde stellen aan zijn mandaat?

Hoewel de algemene vergadering op elk ogenblik een einde kan stellen aan het mandaat van de syndicus, moet de syndicus in principe de met hem gesloten overeenkomst nakomen tot aan het einde van de duur. Indien de syndicus voortijdig zijn mandaat beëindigt, verbreekt hij de overeenkomst en zou het kunnen dat hij ertoe gehouden is om een schadevergoeding wegens voortijdige beëindiging van zijn mandaat te betalen. *Let wel!* De overeenkomst met de syndicus kan hieromtrent specifieke bepalingen bevatten.
Indien de syndicus zijn mandaat voortijdig wenst te beëindigen, dient hij hoe dan ook een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, met op de dagorde het ontslag van de huidige syndicus en de benoeming van een nieuwe syndicus. Tot op de datum dat deze vergadering heeft plaatsgevonden, behoudt de syndicus zijn verplichtingen ten aanzien van de mede-eigendom. Wordt er op deze bijzondere algemene vergadering geen nieuwe syndicus verkozen, dan zal de mede-eigendom voorlopig zonder syndicus verder moeten functioneren.

2.16. Wat moet de syndicus doen wanneer zijn mandaat een einde neemt?

De syndicus van wie het mandaat een einde zal nemen, is ertoe gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen, zodat de mede-eigendom de mogelijkheid heeft om te beslissen om een nieuwe syndicus aan te stellen.
Heeft zijn mandaat een einde genomen en werd er een nieuwe syndicus verkozen, dan moet de uittredende syndicus binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger overmaken. Dit omvat in het bijzonder de volledige boekhouding en alle activa die hij beheerde. De nieuwe syndicus zal in principe nieuwe rekeningen openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars, waarop de tegoeden van de mede-eigendom door de voormalige syndicus kunnen overgeschreven worden. Voorts dient de uittredende syndicus ook een overzicht te verstrekken van de schadegevallen, 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.
Is er geen nieuwe syndicus aangesteld, dan dient de uittredende syndicus deze stukken en verantwoording over te maken aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Het is dan aan de raad van mede-eigendom of (bij gemis hieraan) aan de mede-eigenaar of mede-eigenaars die alleen of samen minstens één/vijfde van de quotiteiten vertegenwoordigt of vertegenwoordigen, om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen. Op deze vergadering zal enkel een nieuwe syndicus worden aangesteld.
Let op: eens het mandaat van de syndicus een einde heeft genomen, dan kan en mag hij niets meer doen. Hij kan en mag bijvoorbeeld geen betalingen meer uitvoeren voor de mede-eigendom. De mede-eigendom heeft er derhalve alle belang bij te vermijden om zonder syndicus te zitten!

ARTIKEL 3. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Sinds de Wet van 2 juni 2010 van kracht is, is er niet langer sprake van een raad van beheer, maar wel van een raad van mede-eigendom. Vóór 1 september 2010 had de raad van beheer als taak om de syndicus bij te staan en te controleren. De wetgever heeft in 2010 evenwel vastgesteld dat dit oorzaak van problemen zou kunnen zijn, indien de controleur ook advies moet verlenen aan de syndicus. Om die reden is de raad van mede-eigendom nu enkel nog belast met de controle op de syndicus.

3.1. Is een raad van mede-eigendom verplicht?

In uw mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht, vermits de mede-eigendom is samengesteld uit minstens twintig kavels (waarbij dan niet meegerekend worden: de kelders, garages en parkeerplaatsen).

3.2. Wat indien er geen raad van mede-eigendom is, hoewel dit verplicht is?

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.

3.3. Wie kan lid zijn van de raad van mede-eigendom?

Niet alleen mede-eigenaars, maar ook houders van een zakelijk recht op een privatief (bijv. vruchtgebruikers) voor zover zij ook stemrecht hebben in de algemene vergadering (omdat zij met de naakte eigenaars overeengekomen zijn dat zij als lasthebber optreden voor hun gezamenlijk kavel), kunnen lid worden van de raad van mede-eigendom. Enkel de syndicus kan zijn mandaat niet cumuleren met het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.
Let op! Indien niet de natuurlijke persoon, maar een vennootschap eigenaar is van een privatief, zal het die vennootschap zijn die tot lid van de raad van mede-eigendom moet worden verkozen. De vennootschap zal dan telkens moeten vertegenwoordigd worden door haar orgaan.

3.4. Hoeveel leden moet een raad van mede-eigendom tellen?

Een raad van mede-eigendom dient per definitie meerdere leden te tellen. Er kan immers geen raad zijn met slechts één lid. Bij voorkeur telt de raad een oneven aantal leden.
In uw mede-eigendom is voorzien dat de raad van mede-eigendom minstens 3 leden telt.

3.5. Hoe kan men zich kandidaat stellen als lid van de raad van mede-eigendom?

Uiterlijk drie weken voor de eerste dag van de periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet bijeengeroepen worden, dient men zich schriftelijk als kandidaat-lid van de raad van mede-eigendom aan te melden bij de syndicus. Uittredende leden van de raad van mede-eigendom worden geacht zich opnieuw kandidaat te stellen, tenzij zij hiervan uitdrukkelijk afzien, eveneens uiterlijk binnen vermelde termijn. Hebben er zich geen of onvoldoende kandidaten aangemeld, dan kan de syndicus de vacature nog open stellen op de algemene vergadering zelf.

3.6. Wie duidt de raad van mede-eigendom aan? Hoe worden de leden verkozen?

De verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom gebeurt door de algemene vergadering en dit met een gewone meerderheid. Zijn er meerdere kandidaten en behalen zij allen de meerderheid van de stemmen, dan zullen enkel de leden met het meest aantal stemmen effectief lid worden van de raad. Zo er een gelijk aantal stemmen is, zal diegene die het grootst aantal quotiteiten vertegenwoordigt verkozen zijn. De overige leden zullen aangesteld worden als opvolgende leden.
Let wel! Er moet over elk lid individueel gestemd worden. Er kan niet gestemd worden op een “team”. Wie geen volstrekte meerderheid behaalt, kan ook geen lid worden van de raad van mede-eigendom. Bij ontstentenis van (voldoende) kandidaten, worden de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar(s) die het grootst aantal aandelen bezitten ambtshalve aangeduid als kandidaten-leden van de raad. Indien

er meerdere mede-eigenaars, met een gelijk aantal aandelen aanwezig zijn, wordt de oudste in jaren, aangeduid.

3.7. Wat zijn de taken en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom?

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken (administratief en technisch beheer) naar behoren uitvoert. Werden er bijvoorbeeld in de algemene vergadering werken beslist, dan zal de raad van mede-eigendom controleren of de syndicus hiertoe opdracht heeft gegeven aan de aannemer. Voor wat het financieel beheer betreft, komt deze controletaak toe aan de commissaris of commissarissen van de rekeningen.
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.

De raad van mede-eigendom kan ook 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. Zo gebeurt het dat nadat de algemene vergadering beslist heeft om werken uit te voeren, zij vervolgens (binnen een door haar vastgelegd budget) haar bevoegdheid om een aannemer aan te duiden delegeert aan de raad. Een ander veel voorkomend voorbeeld is dat er aan de raad van mede-eigendom elk jaar opnieuw toelating wordt gegeven om, binnen een vooraf bepaald budget, zelfstandig te beslissen tot kleinere niet dringende maar nuttige aankopen (bijv. een bladblazer, een gemeenschappelijke fietspomp, …) of tot het uitvoeren van nuttige maar niet dringende werken.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag wel slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk in de notulen van de vergadering vermelde handelingen. Zij geldt bovendien slechts voor één jaar. Indien een opdracht of delegatie zich over meerdere jaren spreidt, dient zij dus jaarlijks opnieuw ter stemming te worden voorgelegd.
Van zijn werkzaamheden dient de raad van mede-eigendom jaarlijks ook verslag uit te brengen aan de algemene vergadering. Hiertoe dient zij tijdens de algemene vergadering aan de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van haar taak te bezorgen. De wet schrijft niet voor of dit een schriftelijk verslag dient te zijn of dat ook een mondeling verslag kan.

3.8. Kan de raad van mede-eigendom een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen?

In principe niet. Het bijeenroepen van de algemene vergadering is een wettelijke taak die voorbehouden is aan de syndicus. Er zijn evenwel twee uitzonderingen, namelijk: indien de leden van de raad van mede-eigendom samen minstens één/vijfde van de quotiteiten verenigen, dan kunnen zij vragen aan de syndicus om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen met de door hen vooropgestelde dagorde. Geeft de syndicus geen gevolg aan dit verzoek binnen de dertig dagen, dan kan de raad van mede-eigendom zelf de vergadering bijeen roepen. Dit doen zij dan wel niet als raad van mede-eigendom, maar als individuele mede-eigenaars samen. Tweede uitzondering is wanneer er geen syndicus meer is. Dan is het de raad van mede-eigendom die een algemene vergadering kan bijeenroepen, met als enig punt op de dagorde de aanstelling van een nieuwe syndicus.

3.9. Hoe functioneert de raad van mede-eigendom?

De raad van mede-eigendom functioneert als een college. Op de eerste bijeenkomst van de raad wordt een voorzitter verkozen. Indien er geen akkoord is omtrent de persoon van de voorzitter, wordt het

lid dat over het meest aantal aandelen in de mede-eigendom beschikt, tot voorzitter aangesteld. In geval van gelijk aantal, zal de oudste in jaren aangesteld worden.
De raad wordt bijeengeroepen op initiatief van de voorzitter of op vraag van twee leden; de bijeenroeping kan gebeuren per e-mail, verstuurd uiterlijk acht dagen voorafgaand. De leden dienen de bijeenkomsten van de raad in persoon bij te wonen. Zij kunnen geen volmacht geven aan iemand anders. Om geldig te vergaderen dienen er minstens twee leden aanwezig te zijn. Het staat de raad vrij te beslissen om de syndicus uit te nodigen op haar bijeenkomsten.
De beslissingen binnen de raad worden met meerderheid der stemmen genomen. Elk lid van de raad heeft één stem. Bij een staking der stemmen (d.i. indien er evenveel leden voor zijn als er tegen zijn), is de stem van de voorzitter doorslaggevend.
Van de bijeenkomsten van de raad van mede-eigendom worden verslagen opgemaakt, welke telkens binnen de acht dagen na de bijeenkomst overgemaakt worden aan de syndicus.

3.10. Voor hoe lang worden de leden van de raad aangesteld? Hoe eindigt hun mandaat?

Leden van de raad worden telkens aangesteld voor één jaar, zijnde tot aan de volgende gewone algemene vergadering. Zij kunnen niet aangesteld worden voor een langere termijn, maar zij kunnen wel jaarlijks herkozen worden.
Tijdens het werkingsjaar kan er wel een einde komen aan het mandaat van een lid van de raad. Zo komt aan het mandaat van rechtswege een einde, zo het lid van de raad niet langer mede-eigenaar is of houder is van een zakelijk recht op een privatief met stemrecht in de algemene vergadering. Leden kunnen ook hun ontslag indienen, bij aangetekend schrijven te richten aan de voorzitter. Indien de voorzitter zijn ontslag indient, wordt hij van rechtswege opgevolgd door het lid van de raad van mede-eigendom die het meest aantal stemmen in de algemene vergadering vertegenwoordigt, of bij gelijkheid, door de oudste onder hen (dit behoudens andersluidende beslissing van de raad). Indien een einde komt aan het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom, wordt hij van rechtswege opgevolgd door het opvolgend lid, die in de laatste algemene vergadering het meest aantal stemmen verzameld heeft (voor zover hij meer stemmen behaalde dan de helft + 1).

3.11. Hoe weet ik wat de raad van mede-eigendom doet?

De raad van mede-eigendom dient jaarlijks op de algemene vergadering omstandig verslag uit te brengen van haar werkzaamheden.

3.12. Aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Lidmaatschap van de raad van mede-eigendom houdt ook een aansprakelijkheid in. Zo kan de raad aansprakelijk gesteld worden indien zij onvoldoende controle heeft uitgeoefend op de syndicus, waardoor de mede-eigendom schade heeft geleden (bijvoorbeeld indien de syndicus nagelaten heeft werken door de algemene vergadering beslist tijdig uit te voeren). Eveneens kan de raad van mede-eigendom aansprakelijk worden gesteld voor de verkeerde / foutieve uitoefening van de specifieke taken die haar door de algemene vergadering werden toevertrouwd of voor het nemen van verkeerde beslissingen in het kader van een verleende delegatie van bevoegdheden.
Het is dan ook aangewezen dat de leden van de raad van mede-eigendom voor hun werkzaamheden verzekerd worden. De premie van deze verzekeringspolis is dan een gemeenschappelijke kost voor de mede-eigenaars.

3.13.Vergoeding van de leden van de raad van mede-eigendom

Het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom is niet bezoldigd.

ARTIKEL 4. DE COMMISSARIS OF COMMISSARISSEN VN DE REKENINGEN

Waar in kleinere gebouwen een raad van mede-eigendom facultatief is, dient er in iedere mede-eigendom verplicht één of meerdere commissarissen van de rekeningen te worden aangesteld.

4.1. Wie kan worden aangesteld als commissaris?

Iedereen kan aangesteld worden als commissaris van de rekeningen, zowel een mede-eigenaar als een niet mede-eigenaar. Wordt geen mede-eigenaar aangesteld, dan wordt vaak een beroep gedaan op een accountant of op een revisor. De enige persoon die geen commissaris van de rekeningen kan zijn, is de syndicus.

4.2. Hoe lang duurt het mandaat van de commissaris?

De commissaris wordt telkens voor een jaar aangesteld, zodat zijn mandaat eindigt op de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering. Een commissaris kan niet voor meerdere jaren worden aangesteld. Niets belet evenwel dat hij elk jaar herkozen wordt.

4.3. Welke bevoegdheden heeft de commissaris van de rekeningen?

Wettelijk heeft de commissaris tot taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren. Hiertoe dient de syndicus hem inzage te geven in alle rekeninguittreksels, de inkomende en uitgaande facturen, offertes, kostennota's, enz. De commissaris kan de syndicus om verantwoording vragen bij de uitgaven. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris elke ontbrekende informatie of verduidelijking vragen aan de syndicus, die hier onverwijld gevolg dient aan te verlenen.
Jaarlijks zal de commissaris verslag uitbrengen aan de algemene vergadering omtrent zijn controletaak. Dit verslag kan mondeling verstrekt worden.

4.4. Aansprakelijkheid van de commissaris of commissarissen

Ook de commissaris/commissarissen van de rekeningen is/zijn aansprakelijk in de uitoefening van zijn/hun functie. Indien een mede-eigenaar optreedt als commissaris is het aangewezen om zijn aansprakelijkheid te laten verzekeren door de vereniging van mede-eigenaars.

Wordt de commissaris van de rekeningen bezoldigd?

Het mandaat van commissaris van de rekeningen is niet bezoldigd. Indien het bezoldigd is, wordt deze bezoldiging ieder jaar vastgelegd door de algemene vergadering.

DEEL 4 – EIGENDOMSOVERDRACHT VAN PRIVATIEVEN

Een onroerend goed kopen is een belangrijke beslissing, gezien er ook een aanzienlijke investering mee gepaard gaat. Kopers kunnen een appartement zien en oordelen of dit in goede staat is en overeenstemt met hun verwachtingen. Wat de gemeenschappelijke delen betreft is dit minder evident. Een kandidaat voor de aankoop van een privatief, zal niet onmiddellijk de staat van het dak of gemeenschappelijke technische installaties controleren. Bovendien kunnen met betrekking tot deze gemene delen beslissingen genomen zijn die financieel een grote impact hebben voor de mede-eigenaars. Wie net een appartement gekocht heeft zal niet opgetogen zijn te vernemen dat er nog moet bijgedragen worden in een renovatie van het dak. Net zo min zal hij enthousiast reageren indien plots blijkt dat de vereniging van mede-eigendom veroordeeld werd tot betaling van hoge bedragen.
Hetzelfde geldt ook trouwens bij andere vormen van overdracht (ruil, erfpacht, …) of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder levenden (bijvoorbeeld bij het uit onverdeeldheid treden) of bij overlijden.

ARTIKEL 1. INFORMATIE TE BEKOMEN VOORDAT ER ONDERHANDS VERKOCHT OF GERUILD WORDT.

Ter bescherming van de kopende partij heeft de wetgever voorzien in een informatieplicht voor de verkoper, de notaris of iedereen die beroepshalve optreedt als tussenpersoon bij een verkoop. *Voordat een overeenkomst tot stand komt of vooraleer er een aankoopbod of een aankoopbelofte wordt uitgebracht* , dienen bepaalde inlichtingen en bepaalde documenten te worden meegedeeld aan de nieuwe eigenaar (of beter gesteld de kandidaat verkrijgers). Het betreft:
1/ het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal. Hierdoor weet de koper hoeveel de jaarlijkse kosten gemiddeld bedragen en of er al dan niet voldoende reserve is voor eventuele investeringen;
2/ het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook welke kosten de syndicus hem aangerekend heeft voor de informatieverschaffing bij overdracht (zowel de informatie die verschaft wordt voor de compromis als de informatie verschaft bij de akte);
3/ de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4/ in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
5/ de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de voorbije drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de voorbije twee jaar;
6/ een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De verkopende mede-eigenaar, notaris of professionele tussenpersoon bij de verkoop, moet deze informatie en documenten opvragen bij de syndicus. Dit hoeft niet noodzakelijk bij aangetekend schrijven te gebeuren. De syndicus dient deze informatie en documenten binnen een termijn van vijftien dagen mede te delen aan de persoon die er hem om gevraagd heeft.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval, de tussenpersoon of de verkopende mede-eigenaar, de partijen of de koper in kennis van diens verzuim. De syndicus kan aansprakelijk gesteld worden voor het niet nakomen van zijn informatieplicht.

ARTIKEL 2. INFORMATIE TE BEKOMEN VOORDAT DE EIGENLIJKE VERKOOPAKTE WORDT VERLEDEN OF BIJ ERFENIS.

Ook nadat er een onderhandse verkoop-overeenkomst is tot stand gekomen dient er nog informatie te worden overgemaakt aan de optredende notaris. Hetzelfde geldt trouwens indien er overdracht is ingevolge erfenis. Ook dan is het belangrijk dat de erfgenamen weten welke schulden er eventueel met het geërfde onroerend goed samengaan.
Ook deze informatie vraagt de notaris op bij de syndicus. Deze aanvraag dient te gebeuren bij een ter post aangetekend schrijven. De syndicus dient vervolgens binnen de dertig dagen te antwoorden.
Welke informatie dient meegedeeld te worden?
Vooreerst zal worden nagegaan of de nieuwe (of beter gesteld toekomstige) mede-eigenaar de documenten die eigenlijk hadden moeten worden opgevraagd en meegedeeld vóór de totstandkoming van de onderhandse overeenkomst, effectief ontvangen heeft of niet. Indien niet, dan zal de notaris eerst deze informatie en documenten aan de syndicus opvragen. Werd deze informatie reeds eerder verstrekt door de syndicus, dan dient hij hier nog een bijgewerkte versie van mee te delen. Tussen de eerste vraag naar inlichtingen voorafgaandelijk aan de onderhandse verkoop-overeenkomst en de uiteindelijke akte kunnen ettelijke maanden verstreken zijn. In die tijd kunnen er procedures opgestart zijn waarbij de mede-eigendom partij is, kan er een algemene vergadering gehouden zijn waarop grote investeringen beslist werden, kunnen de rekeningen van het afgelopen boekjaar goedgekeurd zijn, enz. Ook dit dient de koper te weten voordat zijn aankoopakte verleden wordt.
Benevens voormelde informatie en documenten zal de notaris aan de syndicus ook vragen om hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:
1/ het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2/ een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3/ een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4/ een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De notaris deelt deze inlichtingen en documenten vervolgens mee aan de nieuwe mede-eigenaar, zodat deze volledig is ingelicht.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van zijn verzuim. Ook voor dit verzuim kan de syndicus aansprakelijk gesteld worden.

ARTIKEL 3. WELKE KOSTEN ZIJN VOOR DE VERKOPER? WELKE ZIJN VOOR DE KOPER?

De *gewone lasten* d.i. de dagdagelijkse kosten van verbruik, verzekering, beheer, …) rekent de syndicus af met de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop deze nieuwe eigenaar gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. Meestal is dit bij de authentieke akte, maar dit kan ook eerder of later overeengekomen zijn tussen bijv. koper en verkoper.
Voor wat de *buitengewone uitgaven* betreft, geldt dat volgende schulden ten laste vallen van de nieuwe mede-eigenaar:

1/ de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstellen en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar

waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. Het is van belang om na te gaan wanneer de syndicus gefactureerd heeft;
2/ de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3/ de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4/ de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Tip. Partijen kunnen onderling in hun verkoopovereenkomst overeenkomen dat bepaalde kosten toch nog voor de verkoper zijn. Dit akkoord is evenwel niet tegenstelbaar aan de syndicus. De partijen dienen dit onderling met elkaar af te rekenen.
Let op! Indien de verkrijgende partij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen (een algemene vergadering die plaatsvindt tussen datum van de onderhandse verkoopovereenkomst en datum notariële akte), dan dient hij ook in te staan voor de betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe deze algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten vóór de eigendomsoverdracht. Dit geldt ook indien de verkrijgende partij geen gebruik gemaakt heeft van zijn volmacht. Het is aangewezen dat de verkopende mede-eigenaar altijd de uitnodiging tot de algemene vergadering, samen met een volmacht, aan zijn koper overmaakt.

ARTIKEL 4. HOE WEET DE SYNDICUS OF ER VOOR EEN KAVEL EEN NIEUWE EIGENAAR IS?

De notaris die tussengekomen is bij een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden moet binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus meedelen op welke dag de akte is verleden. Hierbij dient hij niet alleen de betrokken kavel te identificeren, maar ook de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en (indien er sprake is van een onverdeelde of een gesplitste eigendom – situatie vruchtgebruik/naakte eigendom) zal hij ook meedelen wie de lasthebber is die de kopers hebben aangewezen.

ARTIKEL 5. WIE DIENT DE KOSTEN VERBONDEN AAN DE INFORMATIEVERSTREKKING TE BETALEN?

De kosten voor de mededeling van de wettelijk vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar. Dit zowel voor wat betreft de informatie en documenten die opgevraagd worden vóór de onderhandse verkoop als de informatie en documenten die opgevraagd worden door de notaris, vooraleer hij zijn akte verlijdt.

ARTIKEL 6. HOE REKENT DE SYNDICUS AF MET DE UITTREDENDE MEDE-EIGENAARS?

Na de verkoop rekent de syndicus de kosten af met de uittredende mede-eigenaar.
In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen. Het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal wordt niet terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar. Het reservekapitaal is immers eigendom van de vereniging.
Let op! De syndicus dient bij een verkoop aan de vastgoedmakelaar of aan de notaris onder meer mee te delen of er nog achterstallige bedragen verschuldigd zijn. Dit betreft nog geen eindafrekening, daar deze pas kan opgemaakt worden nadat de verkoopakte effectief is verleden. Op het moment dat de syndicus de informatie meedeelt, weet hij nog niet wanneer de notariële akte precies verleden wordt. Niemand kan weten welke kosten er nog volgen vooraleer de akte verleden wordt.

ARTIKEL 7. WAT INDIEN DE UITTREDENDE MEDE-EIGENAAR NOG OPENSTAANDE REKENINGEN HEEFT?

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van de gerechtelijke en de buitengerechtelijke invordering, evenals de kosten voor de mededeling door de syndicus van de vereiste informatie, afhouden.
De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Ook de mede-eigendom geniet een voorrecht, voor de bijdragen van het lopend werkingsjaar en het boekjaar voordien.
Indien de uittredende mede-eigenaar de achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een ter post aangetekend schrijven op de hoogte. Wil de syndicus vermijden dat de notaris de volledige verkoopsom toch uitbetaalt aan de verkoper, dan dient er binnen de twintig werkdagen na verzending van voormelde brief van de notaris kennisgeving te gebeuren van een bewarend of van een uitvoerend beslag. Is er geen beslag, dan betaalt de notaris het bedrag van de achterstallen rechtsgeldig aan de uittredende mede-eigenaar.
Wordt er namens de vereniging van mede-eigenaars bewarend beslag gelegd, dan zal de syndicus nog een vonnis moeten verkrijgen tegen de uittredende mede-eigenaar. Met dit vonnis kan het bewarend beslag vervolgens omgezet worden in een uitvoerend beslag.

ARTIKEL 8. VOORRECHT VAN DE MEDE-EIGENDOM

De mede-eigendom is een bevoorrecht schuldeiser. Dit betekent dat van de verkoopprijs, eerst de eventuele gerechtskosten worden afgenomen, dan de verzekeringspremie van de verzekeraar (beperkt tot twee jaarpremies) en vervolgens de eventueel eerder overgeschreven voorrechten. Het voorrecht gaat dus voor de hypothecaire schuldeisers! Het voorrecht van de mede-eigendom is wel beperkt tot de bijdrage in het werkings- en reservekapitaal van het lopende boekjaar en van het eraan voorafgaand boekjaar. Intresten en eventueel reeds gemaakte invorderingskosten vallen niet onder dit voorrecht.

DEEL 5 – BETWISTINGEN IN EN OMTRENT DE MEDE-EIGENDOM

Een mede-eigendom is een verzameling van mede-eigenaars, waarvan de rechten dienen gewaarborgd te worden, zowel gezamenlijk als individueel. Spijtig genoeg geeft leven in mede-eigendom vaak ook aanleiding voor twisten tussen mede-eigenaars onderling, die zich ook laten voelen in de algemene vergadering.

ARTIKEL 1. HOE KUNNEN GESCHILLEN BINNEN EEN MEDE-EIGENDOM WORDEN GEREGELD?

Uiteraard kunnen mede-eigenaars steeds pogen hun geschillen onderling te regelen. Vaak kan de syndicus hierin een verzoenende rol op zich nemen. Wanneer enkel privatieve belangen betrokken zijn, betreft het een privatief probleem, waarin de syndicus niet hoeft tussen te komen.
Geschillen moeten worden voorgelegd worden aan de Vrederechter, d.i. de Vrederechter van het kanton alwaar de mede-eigendom haar zetel heeft.
Partijen kunnen ook via bemiddeling, met tussenkomst van een erkend bemiddelaar, pogen om voor hun geschil een oplossing te zoeken. Bemiddeling met de vereniging van mede-eigenaars als partij is moeilijk, tenzij de algemene vergadering aan de syndicus uitdrukkelijk mandaat zou geven om een minnelijk akkoord via bemiddeling te bereiken. Voor discussies tussen mede-eigenaars onderling of tussen de syndicus enerzijds en de mede-eigenaars anderzijds, kan bemiddeling een goede vorm van alternatieve geschillenbeslechting uitmaken.
Arbitrage of privé rechtspraak, waarbij de partijen hun geschil voorleggen aan een particuliere arbiter of scheidsrechter is niet toegestaan. In die zin komt het evenmin aan de algemene vergadering toe om een geschil met een mede-eigenaar te beslechten.

ARTIKEL 2. WAARVOOR KAN DE MEDE-EIGENAAR EEN VORDERING INSTELLEN?

Voor wat betreft de privatieve kavels, ligt de procesbevoegdheid bij de individuele eigenaar. Wat betreft de gemeenschappelijke delen, ligt de procesbevoegdheid bij de vereniging van mede-eigenaars.
Is er een betwisting omtrent een privatief kavel, dan moet de rechtsvordering ingesteld worden door de individuele mede-eigenaar. De vereniging van mede-eigenaars kan hiervoor geen vordering instellen. Betreft de discussie gemeenschappelijke delen, dan ligt het initiatief bij de vereniging van mede-eigenaars.
Niets belet evenwel een individuele mede-eigenaar om ook op te treden m.b.t. de gemene delen, al dan niet samen met de vereniging van mede-eigenaars, d.i. o.a. wanneer hij persoonlijke schade lijdt en de syndicus geen initiatieven neemt om een procedure op te starten.
In beide gevallen moet de individuele mede-eigenaar voorafgaandelijk de syndicus inlichten van het feit dat hij een rechtsvordering opstart, zodat deze op zijn beurt de andere mede-eigenaars kan inlichten. De bedoeling hiervan is dat andere mede-eigenaars, die mogelijks met eenzelfde problematiek geconfronteerd worden in hun kavel, zich bij deze procedure zouden kunnen voegen.

ARTIKEL 3. VOOR WELKE RECHTEN KAN DE VME OPKOMEN?

In een mede-eigendom heeft iedereen slechts een deel van de gemene delen. Om die reden wordt de uitoefening van individuele vorderingsrechten ook gebundeld, om uitgeoefend te worden door de algemene vergadering. De vereniging van mede-eigenaars is een afzonderlijke rechtspersoon en kan aldus in rechte optreden, zowel als eiser als als verweerder.
Zelfs al heeft de vereniging geen ander vermogen dan de activa noodzakelijk voor de uitoefening van haar maatschappelijk doel, namelijk het onderhoud en behoud van de mede-eigendom, dan nog heeft

de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser of als verweerder, al dan niet samen met één of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zo bijvoorbeeld o.a. discussies omtrent de toepassing van het reglement van interne orde, betwistingen omtrent erfdienstbaarheden waarbij de mede-eigendom heersend of lijdend erf is, enz.

ARTIKEL 4. WIE NEEMT HET INITIATIEF OM NAMENS DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENDOM TE PROCEDEREN?

De algemene vergadering dient te beslissen om een procedure te starten. Op dezelfde manier is het de algemene vergadering die dient te beslissen of er in een vonnis berust wordt, dan wel of ertegen hoger beroep wordt aangetekend.
Dit belet niet dat de syndicus gemachtigd is om iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. Ook kan de syndicus steeds, zonder machtiging van de algemene vergadering, een mede-eigenaar dagvaarden in betaling van zijn achterstallige bijdragen in het werkings- en/of reservekapitaal. Voor deze procedures dient hij achteraf ook geen bekrachtiging te vragen aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 5. HOE RICHT U ZICH ALS MEDE-EIGENAAR TOT DE VREDERECHTER?

Vorderingen tegen de vereniging van mede-eigenaars moeten ingesteld worden bij dagvaarding. Een gerechtsdeurwaarder dient dus tussen te komen. Ook een oproeping in verzoening is mogelijk, maar hiermede wordt de termijn van vier maanden om de beslissingen van de algemene vergadering aan te vechten niet geschorst!

ARTIKEL 6. WAT INDIEN EEN GERECHTELIJKE PROCEDURE WORDT OPGESTART VOOR OF TEGEN DE MEDE-EIGENDOM?

Wordt er een rechtsvordering ingesteld door of tegen de vereniging van mede-eigenaars, dan dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering hiervan zo snel als mogelijk in kennis te stellen. Bedoeling van deze kennisgeving is dat andere mede-eigenaars zich dan al dan niet kunnen aansluiten bij deze procedure, dan wel nuttige informatie kunnen overmaken aan de syndicus.

ARTIKEL 7. CRISIS IN DE MEDE-EIGENDOM

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is (bijvoorbeeld indien er een boycot is van de mede-eigenaars, die weigeren hun bijdrage te betalen) of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

ARTIKEL 8. AANVECHTEN VAN BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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. Het instellen van de vordering gebeurt bij dagvaarding. De tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder is derhalve vereist. Na vier maanden zijn de beslissingen definitief, zelfs indien zij strijdig zouden zijn met de statuten of met de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 9. KUNNEN OOK NIET-EIGENAARS DE BESLISSING VAN DE ALGEMENE VERGADERING AANVECHTEN?

Iedereen die het gebouw bewoont op basis van 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 onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Personen die het gebouw bewonen op basis van een persoonlijk recht zijn bijvoorbeeld de huurders. Personen die het gebouw bewonen op basis van een zakelijk recht zijn bijvoorbeeld vruchtgebruikers, die evenwel geen stemrecht hebben in de algemene vergadering (omdat dit stemrecht uitgeoefend wordt door de naakte eigenaar).

Let op: op deze vordering staat een dubbele vervaltermijn. Een eerste vervaltermijn is dat voormelde personen de beslissing van de algemene vergadering dienen aan te vechten binnen de twee maanden nadat het proces-verbaal van de algemene vergadering hen bij aangetekend schrijven werd toegestuurd door diegene die voor het bewuste kavel stemrecht in de algemene vergadering heeft uitgeoefend. Een tweede vervaltermijn is dat de beslissing hoe dan ook dient te worden aangevochten binnen de vier maanden na de algemene vergadering.

ARTIKEL 10. WAT INDIEN DE SYNDICUS NALAAT OF WEIGERT EEN VOORSTEL VAN EEN MEDE-EIGENAAR AAN DE ALGEMENE VERGADERING VOOR TE LEGGEN? WAT INDIEN U VOORSTELT WERKEN UIT TE VOEREN EN DE ALGEMENE VERGADERING WIJST DIT VOORSTEL AF?

Indien u als mede-eigenaar een (voldoende ernstig) voorstel hebt dat u wenst besproken en beslist zien op een bijzondere algemene vergadering en de syndicus laat na of weigert een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, dan kunt u aan de rechter vragen dat hij de syndicus verplicht om de algemene vergadering bijeen te roepen ten einde over dit voorstel te beraadslagen. De rechter beslist dan binnen welke termijn de syndicus hiertoe dient over te gaan. Deze vordering dient gericht te worden tegen de syndicus.

Als u als mede-eigenaar voorstelt om (naar uw oordeel) dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, maar in de algemene vergadering wordt de vereiste meerderheid om deze werken goed te keuren niet gehaald, dan kan u aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, deze dringende en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren.

Als u als mede-eigenaar aan de algemene vergadering werken voorstelt aan de privatieve of gemeenschappelijke delen die u zelf nuttig acht, maar de algemene vergadering weigert haar akkoord zonder gegronde reden, dan kunt u de rechter vragen om toegelaten te worden om deze werken op eigen kosten uit te voeren.

In elk van de voormelde gevallen geldt dat u vanaf het instellen van de vordering en voor zover uw eis niet afgewezen wordt, u van iedere aansprakelijkheid bevrijd bent voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Een voorbeeld: u stelt de vergadering voor om de goot te vernieuwen, want er dreigt schade bij de buren. De syndicus roept evenwel geen bijzondere algemene vergadering bijeen of weigert dit op de dagorde te plaatsen. Van zodra u de syndicus gedagvaard hebt, bent u niet langer aansprakelijk voor schade bij de buren. Heeft de syndicus wel een vergadering bijeengeroepen, maar heeft de vergadering het werk niet goedgekeurd, dan geldt hetzelfde principe, nl. van zodra u gedagvaard hebt, bent u niet langer aansprakelijk voor de schade van de buur.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN AANDELEN OF VAN VERDEELSLEUTELS VAN KOSTEN.

Indien u als mede-eigenaar meent dat de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen, dan kunt u de rechter vragen om de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen.
Ook kan iedere mede-eigenaar vragen aan de rechter om de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
In beide gevallen dient de vordering gericht te worden tegen de vereniging van mede-eigenaars (en dus niet tegen andere individuele mede-eigenaars).

ARTIKEL 12. 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 eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt. Deze vordering is aan geen termijn gebonden.

ARTIKEL 13. WAT INDIEN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VEROORDEELD WORDT?

Het gebeurt dat een mede-eigendom veroordeeld wordt tot betaling van een geldsom.
Wordt de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld, dan kan dit vonnis uitgevoerd worden op het vermogen van iedere mede-eigenaar “naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming”. Een voorbeeld: iemand heeft een ongeval met de lift. Indien de gelijkvloerse kavels niet dienen bij te dragen in de kosten van de lift, dan zal de veroordeling niet op het vermogen van de eigenaars van een gelijkvloers kavel kunnen worden uitgevoerd.
Uitzondering is er voor de mede-eigenaar die nadat hij aan de syndicus vroeg om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen om over een voorstel te beraadslagen en de syndicus die hier geen gevolg aan verleende of dit weigerde, gedagvaard heeft om hem hiertoe te verplichten. Zo ook wanneer een mede-eigenaar de mede-eigendom dagvaardt met verzoek om zelf op kosten van de vereniging dringende en noodzakelijke werken uit voeren, nadat de algemene vergadering dit geweigerd heeft; of wanneer een mede-eigenaar de mede-eigendom dagvaardt met verzoek om op eigen kosten nuttige werken uit te voeren die zonder gegronde reden geweigerd werden door de algemene vergadering. In elk van deze gevallen is de dagvaardende mede-eigenaar, voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, vrijgesteld van bijdrage in de schade die voortvloeit uit het ontbreken van een beslissing.

ARTIKEL 14. HOE WORDEN DE GERECHTSKOSTEN EN KOSTEN VAN ADVOCAAT VAN DE MEDE-EIGENDOM VERDEELD INDIEN EEN MEDE-EIGENAAR EEN PROCEDURE START TEGEN DE MEDE-EIGENDOM OF OMGEKEERD?

Indien er uitgaven zijn ingevolge een lopende procedure (kosten van dagvaarding, provisies of tussentijdse afrekeningen van de advocaat van de VME, kosten expertise, …) dan moet ook de eigenaar die als eiser of verweerder in de procedure betrokken is, hierin bijdragen. Afhankelijk van de uitspraak dienen deze bijdragen later verrekend te worden.

Voert de vereniging van mede-eigenaars een procedure tegen een mede-eigenaar en wordt de vordering van de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig ongegrond verklaard, dan wordt deze mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en (gerechts)kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Betaalde hij voorheen mee in voorschotten of kosten, dan zal hij deze dus recupereren.

Hetzelfde geldt als een mede-eigenaar een vordering stelt tegen de vereniging van mede-eigenaars en door de rechter volledig in het gelijk wordt gesteld. Ook hij wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en (gerechts)kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Krijgt de mede-eigenaar geen gelijk of niet volledig gelijk van de rechter en wordt zijn vordering slechts gedeeltelijk gegrond verklaard of wordt hij deels veroordeeld ten aanzien van de mede-eigendom, dan draagt deze mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in alle erelonen en (gerechts)kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Rappel: wat u als mede-eigenaar STEEDS moet doen:

- **Een lasthebber aanduiden indien u niet alleen eigenaar bent van een privatief.**
- **Uw adreswijziging onmiddellijk meedelen aan de syndicus.**
- **<u>Bij verhuur:</u>**
  - **in de huurovereenkomst verwijzen naar het reglement van interne orde en het register van de beslissingen van de algemene vergadering;**
  - **de notulen van de algemene vergadering binnen de dertig dagen overmaken aan uw huurder.**
- **<u>Bij verkoop:</u>**
  - **in de onderhandse verkoopovereenkomst volmacht geven aan uw koper om eventueel in uw plaats aanwezig te zijn op een algemene vergadering.**
  - **de eventuele tellerstanden van water of verwarming noteren en overmaken aan de syndicus**

DEEL 6 – BIJZONDERE VRAAGSTUKKEN

ARTIKEL 1. EXCLUSIEVE RECHTEN OP GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

In een mede-eigendom hebben de mede-eigenaars een proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen. Tenzij anders vermeld in de statuten mag iedereen in gelijke mate gebruik maken van alle gemeenschappelijke delen. De statuten kunnen hier evenwel van afwijken en bijv. aan de eigenaar van een kavel op het gelijkvloers, ook het exclusief gebruik van de aanpalende tuin toekennen.

Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen. Een erfdienstbaarheid is in principe eeuwigdurend, maar de wet voorziet dat de algemene vergadering met een vier vijfde meerderheid zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen kan wijzigen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars en, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

ARTIKEL 2. HET VOORZIEN VAN "INFRASTRUCTUUR" OP DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN "TER OPTIMALISATIE OP HET VLAK VAN ENERGIE, WATER OF TELECOMMUNICATIE"

Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Doordat hen toelating wordt verleend om de infrastructuur aan te leggen, bekomen de mede-eigenaars toegang tot moderne energie- en telecommunicatiemiddelen. Met infrastructuur wordt bedoeld de bekabeling, de leidingen en de bijbehorende uitrusting. Hieronder valt onder meer een laadpunt voor elektrische voertuigen, bekabeling voor telecommunicatie. Vallen hier niet onder: zonnepanelen of airco toestellen geplaatst op de gemeenschappelijke delen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Hoe aanvragen?

De individuele mede-eigenaar of de operator moet minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekend schrijven waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur verzenden.

De vereniging van mede-eigenaars kan *vervolgens verschillende houdingen* aannemen:

- Ofwel beslist zij om zelf de werken uit te voeren die op een algemene wijze de beoogde optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie tot doel heeft. Deze werken (uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars) moeten dan wel een aanvang nemen binnen de zes maanden na ontvangst van voormeld aangetekend schrijven van de aanvrager.

- Ofwel tekent de vereniging van mede-eigenaars binnen de twee maanden na de ontvangst van dit aangetekend schrijven van de aanvrager verzet aan tegen de voorgenomen werken. Dit gebeurt bij aangetekend schrijven gericht aan de afzender. Dit verzet kan enkel mits de vereniging van mede-eigenaars hiertoe een rechtmatig belang kan laten gelden. De wet schrijft voor dat een rechtmatig belang zich voordoet in volgende situaties:

- Er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of
- De infrastructuur of de werken om deze infrastructuur te realiseren veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne en/of de veiligheid ervan, of
- Omdat er geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of omdat de voorziene werken de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers verzwaren.

- Reageert de vereniging van mede-eigenaars niet binnen de twee maanden, dan is zij van al haar rechten vervallen en wordt de aanvrager verondersteld stilzwijgend toelating te hebben gekregen om de voorgestelde werken uit te voeren.

Praktisch gezien zal het er derhalve op neer komen dat de syndicus onmiddellijk na het ontvangen van dergelijk verzoek, een algemene vergadering zal moeten bijeenroepen, die over deze aanvraag een standpunt zal moeten innemen.
Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

ARTIKEL 3. VERNIELING DOOR ONGEVAL

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang en in totaliteit aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

ARTIKEL 4. NOODZAAK TOT AFBRAAK EN VOLLEDIGE HEROPBOUW

De algemene vergadering kan met een vier/vijfde meerderheid beslissen over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne, veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.
Soms kunnen de kosten van een heropbouw evenwel hoog oplopen, dermate zelfs dat het voor sommige mede-eigenaars onmogelijk is om hun aandeel in de kosten van afbraak of heropbouw te betalen. In dat geval kan deze mede-eigenaar afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, tenminste indien de waarde van zijn kavel lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken. Deze mede-eigenaar kan afstand doen “om niet” of tegen betaling van een vergoeding, overeen te komen onder de mede-eigenaars onderling. Komen de mede-eigenaars onderling niet tot een akkoord, dan wordt de compensatie voor de afstand door de rechter vastgesteld.

Let op! Deze regel geldt enkel indien er afgebroken of heropgebouwd wordt om redenen van hygiëne of veiligheid en indien de waarde van de kavel van de afstand doende mede-eigenaar lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken. Bovendien veronderstelt dit dat er niet meer privatieven gebouwd worden dan in het af te breken gebouw en dat elke mede-eigenaar eenzelfde privatief terug krijgt in de nieuwbouw (zelfde oppervlakte, zelfde verdieping, …). Indien de voornoemde redenen ontbreken of indien het de bedoeling is om bijkomende

privatieven te creëren waar bijkomende quotiteiten aan zullen aanbedeeld worden, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij unanimiteit.
Een mede-eigenaar verplichten afstand te doen van zijn kavel is niet mogelijk. De enige mogelijkheid is dan dat de mede-eigenaar veroordeeld wordt in betaling van de achterstallen en dat er vervolgens, eens een vonnis is bekomen, overgegaan wordt tot openbare verkoop van zijn privatief.

ARTIKEL 5. HOE MOETEN BRIEVEN VERSTUURD WORDEN AAN EEN MEDE-EIGENDOM?

Aangetekende brieven bestemd voor de vereniging van mede-eigenaars moeten op straffe van nietigheid, geadresseerd worden 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. Dit geldt bijvoorbeeld voor de opzegging van de verzekeringspolis door de verzekeraar van de mede-eigendom, voor ingebrekestellingen gericht aan de mede-eigendom, …
Dit geldt niet voor brieven van mede-eigenaars die voor de syndicus bedoeld zijn, zoals de brieven met verzoek om een punt aan de dagorde toe te voegen, om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, om zich te laten bijstaan door een derde op een algemene vergadering, om de identiteit van de lasthebber mee te delen in geval van gedeelde eigendom op een kavel.

ARTIKEL 6. TAALVOORSCHRIFTEN IN EEN MEDE-EIGENDOM

Documenten van de mede-eigendom moeten opgesteld worden in de taal van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. In Vlaanderen is dit dus verplicht in het Nederlands.
Werden er documenten die betrekking hebben op de mede-eigendom (statuten, notulen van de algemene vergadering of andere documenten uitgaand van de vereniging van mede-eigenaars) toch in het Frans opgesteld, dan kan elke mede-eigenaar vragen om er een vertaling van te krijgen in het Nederlands. De syndicus draagt er dan zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.
Niets belet dat anderstalige mede-eigenaars vragen om een vertaling van de in het Nederlands opgemaakte documenten. Het staat de syndicus vrij om hier gevolg aan te verlenen. In dat geval kan hij hiervoor bijkomende kosten aanrekenen aan diegene die om de vertaling verzocht heeft.

DEEL 7 – PRIVACY EN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt als afzonderlijke rechtspersoon persoonlijke gegevens van de mede-eigenaars. In het kader van de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de gegevensbescherming (hierna GDPR genoemd) treedt de vereniging van mede-eigenaars op als verwerkingsverantwoordelijke.
Gezien de bescherming van de privacy belangrijk is, kan iedere mede-eigenaar of bewoner hier de nodige informatie vinden over welke persoonsgegevens de vereniging van mede-eigenaars verwerkt, voor wat deze worden gebruikt, wat uw privacy-rechten zijn, hoe u deze rechten kan uitoefenen en welke maatregelen de vereniging van mede-eigenaars genomen heeft in het kader van de GDPR.

ARTIKEL 1. WELKE GEGEVENS WORDEN VERWERKT?

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt mogelijk volgende persoonsgegevens van u:

- contact gegevens (zijnde uw naam en voornaam, uw adres, uw telefoonnummer, e-mail adres, …)
- gegevens met betrekking tot uw eigendom binnen de mede-eigendom (kavel(s), kwotiteiten, beschrijving, bouwplannen, datum aankoop, eventueel met de aankoop- of verkoopakte, …)
- uw facturatiegegevens (uw bankrekeningnummer, afrekening, facturen, …)
- gegevens met betrekking tot het gebruik van uw eigendom (huurcontract, huurtoestand, aantal bewoners, identiteit overige mede-eigenaars of zakelijke gerechtigden, …)
- gegevens met betrekking tot uw gedragingen als mede-eigenaar (verslagen van de algemene vergadering waarin uw stemgedrag geregistreerd wordt, communicatie, gerechtelijke procedures waarin de vereniging van mede-eigenaars partij is en alle bijhorende stukken en documenten, …)

ARTIKEL 2. OP WELKE GROND WORDEN DEZE GEGEVENS VERWERKT?

De vereniging van mede-eigenaars behandelt uw persoonsgegevens met de grootste zorg en doet aan dataminimalisatie. Voornoemde gegevens worden verwerkt onder de rechtsgrond van noodzaak voor de uitvoering van een overeenkomst en noodzaak om te voldoen aan een wettelijke verplichting.
Toezicht op de uitvoering van de verplichtingen die rusten op de mede-eigenaar en de bewoners, worden verwerkt onder de noodzaak voor het behartigen van het gerechtvaardigd belang.

ARTIKEL 3. MET WIE WORDEN DEZE GEGEVENS GEDEELD?

Uw gegevens worden niet verhandeld, verkocht, verhuurd of doorgegeven aan derden, niet-verwerkers. Uw gegevens worden gedeeld met de syndicus, die zowel optreedt als verwerker van de vereniging van mede-eigenaars en als verwerkingsverantwoordelijke in het kader van zijn eigen contractuele opdracht en activiteiten. Uw contactgegevens kunnen door de syndicus ook gedeeld worden met aannemers die in de mede-eigendom werken uitvoeren, indien deze u eventueel dienen te contacteren om toegang te bekomen tot uw privatief.
Zoals wettelijk voorgeschreven is de syndicus verplicht andere mede-eigenaars, indien zij hierom vragen, mede te delen wie de overige mede-eigenaars zijn in de mede-eigendom, met opgave van hun naam, adres, de gedeelten en de referenties van hun kavels. Telefoonnummers, e-mailadressen en overige persoonsgegevens worden hierbij niet meegedeeld.
Voor de uitvoering van de taken kunnen uw gegevens eveneens en beperkt tot dat wat nodig is, gedeeld worden met een beperkt aantal verwerkers zoals een accountant, IT-leverancier, (cloud-based) softwaretoepassingen en een advocaat. De vereniging van mede-eigenaars doet hierbij het nodige om voldoende garanties te verkrijgen overeenkomstig de GDPR van deze verwerkers.

In zeldzame gevallen kan het voorkomen dat de vereniging van mede-eigenaars uw persoonsgegevens ingevolge een gerechtelijk bevel of wettelijke verplichting moet meedelen, onder andere aan overheidsinstellingen. De vereniging van mede-eigenaars zal in redelijkheid proberen u op voorhand dienaangaande te informeren van dergelijk verzoek, tenzij een en ander aan wettelijke beperkingen onderhevig is.
Uw persoonsgegevens worden steeds binnen de EU bewaard of de nodige maatregelen worden genomen om een adequaat beschermingsniveau te bieden overeenkomstig de GDPR.

ARTIKEL 4. HOE LANG WORDEN DE GEGEVENS BEWAARD?

Zo u uw kavel in de mede-eigendom verkoopt, zullen uw gegevens nog gedurende elf jaar bewaard worden, daar de aansprakelijkheid van de syndicus in principe slechts na tien jaar verjaart.

ARTIKEL 5. VEILIGHEIDSMAATREGELEN

De vereniging van mede-eigenaars heeft veiligheidsmaatregelen genomen die aangepast zijn op technisch en organisatorisch vlak, om de vernietiging, het verlies, de vervalsing, de wijziging, de niet-toegestane toegang en/of de kennisgeving per vergissing aan derden van verzamelde persoonsgegevens te vermijden alsook elke andere niet toegestane verwerking van deze gegevens.
In geen geval kan de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk worden geacht voor enige directe en/of indirecte schade die voortvloeit uit een foutief en/of onrechtmatig gebruik door een derde van uw persoonsgegevens.

ARTIKEL 6. UW RECHTEN ALS BETROKKENE

U hebt het recht om op elk moment gratis kennis te nemen van uw persoonsgegevens, alsook van het gebruik dat de vereniging van mede-eigenaars met uw persoonsgegevens maken.

6.1. Recht van verbetering, verwijdering en beperking

Bij wet bent u verplicht bepaalde gegevens aan de vereniging van mede-eigenaars mee te delen. Andere persoonsgegevens bent u vrij om al dan niet mee te delen aan de vereniging van mede-eigenaars.
U heeft steeds het recht om de vereniging van mede-eigenaars te verzoeken uw persoonsgegevens mee te delen, te verbeteren, aan te vullen of te verwijderen. Bij een nieuw verzoek binnen de zes maanden kan hiervoor een kost aangerekend worden.
U mag eveneens vragen om de verwerking van uw persoonsgegevens te beperken.

6.2. Recht van verbetering, verwijdering en beperking

U beschikt over een recht van verzet tegen de verwerking van uw persoonsgegevens om ernstige en legitieme redenen. Daarnaast hebt u steeds het recht om u te verzetten tegen het gebruik van persoonsgegevens voor doeleinden van directe marketing. In dergelijk geval hoeft u zelfs geen redenen op te geven.

6.3. Recht van vrije gegevensoverdracht

U beschikt over het recht om uw persoonsgegevens die door u verstrekt zijn aan de vereniging van mede-eigenaars in een gestructureerde, gangbare en machineleesbare vorm te verkrijgen en/of aan andere verantwoordelijken over te laten dragen.

6.4. Recht van intrekking van de toestemming

Voor zover de verwerking gebaseerd is op uw voorafgaande toestemming, beschikt u over het recht om die toestemming in te trekken.

6.5. Uitoefening van uw rechten

U kan uw rechten uitoefenen door de vereniging van mede-eigenaars daartoe te contacteren, hetzij per e-mail naar syndic@agentuurphilips.be, per post naar Leopoldplein 6 te 8620 Nieuwpoort, mits bijvoeging van een kopie van de voorzijde van uw identiteitskaart.

6.6. Automatische beslissingen en profiling

De verwerking van de persoonsgegevens van u omvat geen profiling en zal door de vereniging van mede-eigenaars evenmin aan geautomatiseerde beslissingen worden onderworpen.

6.7. Recht om klacht in te dienen

U over het recht om een klacht in te dienen bij de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA), Drukpersstraat 35, 1000 Brussel, Tel +32 (0)2 274 48 00, Fax +32 (0)2 274 48 35, e-mail: contact@apd-gba.be. Dit laat een voorziening voor een burgerlijke rechtbank onverlet.

DEEL 8 – FINANCIEEL BEHEEER VAN DE VME

1. Het boekjaar van de VME vangt aan op 1 juni.

2. Facturen van de VME zijn betaalbaar op volgende rekening: BE69 7310 5176 9578.

3. Alle facturen van de mede-eigendom zijn betaalbaar uiterlijk 14 dagen na datum factuur, tenzij anders vermeld.

Wil op de betaalopdracht steeds de (gestructureerde) mededeling, vermeld op de factuur of betalingsaanvraag, overnemen. Zo kan de verwerking van uw betaling automatisch en zonder vergissingen gebeuren.
Betalingen worden steeds aangerekend op de oudste schuld en de eventueel verschuldigde intresten. Schuldvergelijking of compensatie tussen wat u verschuldigd bent aan de VME en hetgeen u meent tegoed te hebben van de VME is niet toegelaten.

4. Alle facturen van de mede-eigendom zijn betaalbaar uiterlijk 14 dagen na datum factuur, tenzij anders vermeld.

5. 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, staan alle deelgerechtigden hoofdelijk en ondeelbaar in voor betaling van de lasten van de mede-eigendom.

6. Bij laattijdige betaling zullen alle openstaande bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling vermeerderd worden met intresten, gerekend aan de wettelijke intrestvoet + 2% (de Wet van 5 mei 1865 betreffende de lening tegen intrest). De aldus opgevorderde intresten komen ten goede aan de mede-eigendom.

7. Bij gemis aan betaling op de vervaldag, is de syndicus is gemachtigd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar in gebreke te stellen.

Benevens de betaling van intresten, is de mede-eigenaar die in gebreke blijft dan ook gehouden tot betaling van de bijkomende administratiekosten. Voor een eerste rappel wordt 10 EUR aangerekend ten titel van administratiekosten. Volgt er na deze eerste rappel nog geen betaling, dan wordt voor de tweede rappel / ingebrekestelling een administratiekost van 15 EUR aangerekend. Deze bedragen komen ten goede aan de syndicus.

8. In geval van betwistingen en/of klachten is enkel de Vrederechter bevoegd van het kanton waar het gebouw gelegen is. Om geldig te zijn moet elke klacht aangetekend op het kantoor van de syndicus toekomen, uiterlijk vijftien dagen na datum van aanvraag van de bedragen bedoeld in sub 1.

Nuttige telefoonnummers

Syndicus Lindicus:	058/79.05.20
Depannage lift Kone:	059/70.14.56
Ontstoppingen Edelweiss:	059/80.36.38
Slotenmaker B&G Sleutel	058/51.23.36