

VME RESIDENTIE DE PROMENADE (KBO BE 0890.700.322) DUINENLAAN 90, 8434 WESTENDE REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

INHOUDSTABEL

HISTORIEK.....	3
DEEL 1 – ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
ARTIKEL 1. DOEL EN INHOUD VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.....	3
ARTIKEL 2. toegang tot het gebouw	3
ARTIKEL 3. BIJWERKING.....	3
DEEL 2 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW	4
ARTIKEL 1. algemene regels omtrent het gebruik van de private kavels.....	4
ARTIKEL 2. gebruik van de gemene delen	4
ARTIKEL 3. Huisvuil	6
ARTIKEL 4. lawaaihinder	6
ARTIKEL 5. Huisdieren	6
ARTIKEL 6. netheid van het gebouw.....	6
ARTIKEL 7. ORde in de inkomhal/trappenhal	7
ARTIKEL 8. verhuizingen, bemeubeling en werken aan privatieve kavels	7
ARTIKEL 9. uitzicht van het gebouw	7
ARTIKEL 10. diefstal – technische ruimten – (onderhoud en herstel van) technieken – collectieve systemen - werken	8
ARTIKEL 11. Verhuur van Privatieve KAVEL	8
ARTIKEL 12. sancties bij overtreding van de huishoudelijke regels	9
DEEL 3 - WETTELIJKE BEPALINGEN	10
ARTIKEL 1. werkwijze van de algemene vergadering	10
ARTIKEL 2. Bijeenroeping van de algemene vergadering.....	10
ARTIKEL 3. Voorzitter en secretaris van de algemene vergadering	11
ARTIKEL 4. Aanwezigheidsvereiste op de algemene vergadering.....	11
ARTIKEL 5. Volmachten op de algemene vergadering	11
ARTIKEL 6. Stemming op de algemene vergadering	12
ARTIKEL 7. Bevoegdheden - meerderheden algemene vergadering	13
ARTIKEL 8. Notulen van de Algemene Vergadering	14
ARTIKEL 9. Mededinging.....	15
ARTIKEL 10. bijstand op de algemene vergadering.....	15
ARTIKEL 1. de syndicus	15
ARTIKEL 1. commissaris van de rekeningen	18

ARTIKEL 1.	raad van mede-eigendom	19
ARTIKEL 2.	inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars	20
DEEL 4 - PRIVACYBELEID VME		21

HISTORIEK

Historiek	07.08.2020	goedkeuring AV RIO conform wettelijke bepalingen (wetswijzigingen 18.06.2018)
	12.08.2022	wijziging periode AV
	10.09.2026	Wijzigingen, conform beslissingen AV 10.09.2026 • DEEL 3 – A - artikel 1 periode AV (pg. 10/22) • DEEL 2 – artikel 9 stekkerzonnepanelen (pg. 7/22) • DEEL 2 – artikel 9 airco met buiten unit 0201 / 0202 (pg. 7-8/22)

DEEL 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. DOEL EN INHOUD VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Dit Reglement van Interne Orde bevat vier delen. Het eerste deel bevat enkele algemene bepalingen omtrent dit Reglement zelf. Het tweede deel betreft regels inzake leefbaarheid in het gebouw. Het derde deel handelt over de wettelijke bepalingen. Het laatste deel betreft het privacy-beleid binnen de VME.

Onderhavig Reglement werd opgesteld naar aanleiding van de wet van 18 juni 2018 (BS 2 juli 2018). Voor wat betreft de bepalingen die volgens deze wet verplicht in het reglement van interne orde moeten worden opgenomen, primeren onderhavige bepalingen op mogelijks strijdige bepalingen in de statuten, die, behoudens strijdigheid met de wet, verder volledig uitwerking behouden. Het vervangt een eventueel eerder reglement van interne orde, ongeacht de benaming ervan (reglement van orde, huishoudelijk reglement, ...).

ARTIKEL 2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Door de aanneming van onderhavig Reglement of aanpassingen ervan is het tegenstelbaar aan alle stemgerechtigde titularissen van een zakelijk recht op een kavel (mede-eigenaars).

Zij moeten dit binnen de dertig dagen na ontvangst van de notulen die de beslissing bevatten tot aanneming van onderhavig Reglement of aanpassingen daaraan, dit aan de andere titularissen van enig zakelijk of persoonlijk recht op de kavel (zoals de huurder) ter kennis brengen per aangetekende brief. De stemgerechtigde titularis alleen en niet de VME is aansprakelijk voor de schade ten gevolge van een vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

Tijdelijke gedoogzaamheden die van dit reglement afwijken kunnen niet als een verworven recht worden ingeroepen.

ARTIKEL 3. BIJWERKING

De syndicus werkt zonder verwijl onderhavig Reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het Reglement aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. Hij deelt het dan mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

ARTIKEL 1. ALGEMENE REGELS OMTRENT HET GEBRUIK VAN DE PRIVATE KAVELS

De bestemming van de gemene en van de private delen staat aangegeven in de statuten van de VME. Afwijkingen daarvan kunnen enkel mits beslissing daartoe vanwege de algemene vergadering en mits het bekomen van een omgevingsvergunning indien dit vereist is. In het bijzonder is het verboden beroepsactiviteiten uit te oefenen in private kavels waar dat niet voorzien is in de statuten.

Een toegelaten bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor deze bestemmingen, onder hiernavolgend voorbehoud.

De aanwending of bestemming van privatieve kavels en/of van gemeenschappelijke bestanddelen tot risico-activiteiten en/of risico-inrichtingen in de zin van het Bodemdecreet, of vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard in het algemeen, zijn verboden, tenzij dit onderdeel uitmaakt van de statutaire bestemming van een kavel.

Het is verboden om gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of onwelriekende producten op te stapelen in de privatieve kavels of de gemene delen.

Het maximum aantal bewoners van de private kavels dient steeds in verhouding te zijn met de oppervlakte en indeling van de betrokken kavels en volgens de wettelijke normen ter zake. Elk appartement mag slechts worden bewoond door leden van eenzelfde gezin.

Iedere bewoner of huurder (of mede-eigenaar in geval van een leegstaande kavel) moet aan de syndicus de vrije toegang tot zijn private kavel geven, teneinde toe te laten om de toestand van de gemene delen of van de private leidingen te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen zoals onderhoud, herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of aan andere private kavels. Hetzelfde toegangsrecht dient te worden gegeven aan de architect van het gebouw en de door de VME aangestelde aannemers, telkens mits het maken van een voorafgaandelijke afspraak. De eigenaar, gebruiker of bewoner zal hiervoor geen recht hebben op vergoeding voor de eventuele stoornis of ongemak. Hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding in geval van materiële schade, onverminderd de toepassing van artikel 3.88 § 1, 1° Boek 3 BW

Indien aan de syndicus geen reservesleutel werd gegeven kan deze in noodgeval de deur laten openbreken op kosten en risico van de eigenaar/bewoner.

ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

Algemeen

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Toegang tot het gebouw

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall en de toegangspoort tot de autostaanplaatsen/garageboxen vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer of buiten de kantooruren op noodnummer).

Gebruik van de garage

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene garages of staanplaatsen. Enkel bewoners die een garage of staanplaats hebben mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene garage of parkeerplaats.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden;
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen;
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren;
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren;
- de garagelokalen te bevuilen met vuilnis van welke aard ook.

Gebruik van de gemene fietsenberging

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

Gebruik afvoerleidingen

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

Gebruik van de eventuele gemeenschappelijke terrassen, voetpaden en tuin

Er mag aan de tuin, de gemeenschappelijke terrassen en de voetpaden niets worden gewijzigd door de bewoners. Het onderhoud en de beplantingen wordt enkel gedaan door een professioneel bedrijf aangewezen door de algemene vergadering.

De eigenaars van de kavels die het exclusief gebruik hebben van een tuin dienen deze op eigen kosten steeds als een goed huisvader te onderhouden (gazons afrijden, hagen scheren, bomen snoeien). Indien zij dit onderhoud manifest verwaarlozen, hiermee schade toebrengend aan de standing van het gebouw, is het de mede-eigenaars uitdrukkelijk toegelaten het onderhoud van gezegd stuk tuin uit te laten voeren door een derde op kosten van de in gebreke blijvende partij. De beplantingen van deze

tuinen worden geacht eigendom te zijn van de eigenaars aan wie dit exclusief genot toekomt. Wat deze tuinen betreft is het aan de eigenaars die het exclusief genot ervan hebben verboden om de bestemming van dit stuk tuin te wijzigen of er om het even welke constructie op te richten.

ARTIKEL 3. HUISVUIL

De bewoners dienen zich te houden aan de plaatselijke reglementering omtrent ophaling en sortering van huisvuil.

Indien van toepassing in het gebouw dient het huishoudelijk afval in de correcte afvalcontainer in het afvallokaal te worden gesorteerd. Indien er in het gebouw geen gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke containers, mag het huisvuil pas de avond voor de dag van de ophaling op straat worden gezet. Grof huisvuil is verboden in het afvallokaal. Glas dient te worden gebracht naar een publieke glascontainer. Als er een gemeenschappelijke glasbak is voorzien dient het glas, steeds gespoeld en zonder deksel, daarin te worden geplaatst.

In geen geval kan het huisvuil worden opgeslagen in de gangen of in gemene delen die daarvoor niet zijn voorzien.

ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER

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

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. In de gemene delen kan geen lawaai worden gemaakt. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten, andere elektrische toestellen, dichtgaande deuren, verplaatsen van meubels, schoenhakken op parket, enz.

ARTIKEL 5. HUISDIEREN

Kleine huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de garageruimte en in/op andere gemene delen.

Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclaimedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk achterlaten in de inkomhal/traphal is verboden.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden. Naamplaatsjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN, BEMEUBELING EN WERKEN AAN PRIVATIEVE KAVELS

Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

Bij verhuizingen en bemeubeling dient vooraf de syndicus te worden ingelicht zodat desgevallend de nodige schikkingen en afspraken kunnen worden getroffen.

Behoudens in het geval dat dit niet mogelijk is kan een verhuizing en bemeubeling enkel gebeuren met behulp van een verhuislift en mogen er geen goederen via de gangen, traphallen en liften worden verhuisd. Hetzelfde geldt in geval van werken aan private kavels.

Wanneer het appartement niet bereikbaar is via een verhuislift, dienen alle schikkingen te worden getroffen om schade te vermijden aan vloeren, muren en lift. In geen geval mogen de liftdeuren worden geblokkeerd.

Aangebrachte schade zal via de syndicus steeds worden verhaald op de betreffende bewoner.

In geen geval mogen als gevolg van werken aan private kavels wijzigingen worden aangebracht aan gemene delen, zoals openingen voor aan- of afvoer van lucht en/of verbrandingsgassen.

ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

De AV dd. 10.09.2026 heeft beslist stekkerzonnepanelen toe te laten voor alle appartementen aan de achtergevel (appartement 0001 bijbouw achtergevel), mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden nl.

- *Gemeente Middelkerke*: Vrijstelling vergunning als ze aan gevel hangen, max. 4 m² / gevel, aan balkonafsluiting
- *Verzekeringsmaatschappij* (afhankelijk van de maatschappij): meldingsplicht (doorgeven aan syndicus) + gehomologeerd toestel

De AV dd. 10.09.2026 heeft beslist appartement 0201 & 0202 toe te laten een airco met buiten unit (zijkant dakkapel), op eigen kost en risico, te laten plaatsen met doorgang van leidingen door de gemeenschappelijke muur, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden nl.

- (indien nodig) een omgevingvergunning bij de gemeente
- Correcte installatie door een erkende vakman
- Buiten unit mag geen hinder veroorzaken (trillingen – geluidhinder – zie Omgeving Vlaanderen departement omgeving Code van goede praktijk

ARTIKEL 10. DIEFSTAL – TECHNISCHE RUIMTEN – (ONDERHOUD EN HERSTEL VAN) TECHNIEKEN – COLLECTIEVE SYSTEMEN - WERKEN

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Toegang tot technische ruimten (eventuele centrale verwarming, liftkamer, ...) is verboden. Enkel onderhoudsfirma's, de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom hebben toegang. Enkel de door de syndicus aangestelde onderhoudsfirma's mogen werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke technische installaties.

In geval van een collectief verwarmingssysteem mag een mede-eigenaar of bewoner hieraan geen wijzigingen aanbrengen. Hij mag zich evenmin loskoppelen van dat collectief systeem of onderdelen ervan in zijn private kavel wegnemen.

De eigenaars zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende voorschriften. Boilers en individuele verwarmingsinstallaties moeten steeds gekeurd zijn.

Werken in de private kavels die de stabiliteit van het gebouw raken, worden steeds eerst voorgelegd aan de syndicus, die ter zake een architect raadpleegt. Indien de architect van oordeel is dat er een risico is voor de stabiliteit van het gebouw kunnen de werken niet worden uitgevoerd tenzij na beslissing daartoe door de algemene vergadering. Het voorgaande geldt onverminderd de verplichting voor de mede-eigenaar om voor de betreffende werken te beschikken over een omgevingsvergunning en een beroep te doen op een eigen architect.

De mede-eigenaars zullen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier (PID) dat betrekking heeft op de gemene delen van het gebouw, aan de syndicus toevertrouwen. Het PID zal zich bevinden op het kantoor van de syndicus waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen de opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, is beperkt tot het overhandigen van de gedeelten van het dossier die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

De schoorstenen voor gemeenschappelijk gebruik en die voor privaat gebruik worden gereinigd overeenkomstig de wettelijke verplichtingen en telkens wanneer dit nodig blijkt, op initiatief van respectievelijk de syndicus en van de betreffende mede-eigenaar.

ARTIKEL 11. VERHUUR VAN PRIVATIEVE KAVEL

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

De mede-eigenaar die zijn kavel verhuurt dient voor de ingebruikname de identiteitsgegevens van de nieuwe huurder mee te delen aan de syndicus alsook de datum van het ingaan van het huurcontract.

Hij dient de huurder kopij te bezorgen van de statuten van het gebouw en van het reglement van interne orde, en van de beslissingen van de algemene vergadering die invloed kunnen hebben op de rechten en plichten van de huurder. De mede-eigenaar-verhuurder is aansprakelijk voor de gevolgen van de vertraging of het nalaten van de kennisgeving.

In de huurovereenkomst moet de huurder de verplichting opnemen om de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering te respecteren. Hij dient daarin tevens te erkennen dat deze regels en beslissingen voorrang hebben op de huurovereenkomst en desgevallend in rechte van hem kunnen worden afgedwongen door de verhuurder en door de VME. Onverminderd de eigen verplichting van de mede-eigenaar-verhuurder om op te treden tegen zijn huurder die bovenstaande regels niet respecteert, draagt hij voor zoveel als nodig zijn vorderingsrechten terzake tegen de huurder over aan de VME.

De mede-eigenaars-verhuurders staan in voor de plaatsing van branddetectoren in het verhuurde appartement, dat steeds dient te voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

De mede-eigenaar-verhuurder dient erop toe te zien dat zijn huurder zijn huurdersrisico's en aansprakelijkheid ten opzichte van de andere eigenaars en bewoners van het gebouw en burens, afdoende heeft verzekerd, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de VME.

ARTIKEL 12. SANCTIES BIJ OVERTREDING VAN DE HUISHOUDELIJKE REGELS

Bovenstaande huishoudelijke regels zijn bedoeld voor de leefbaarheid van het gebouw en kunnen worden afgedwongen tegen elke bewoner, ongeacht diens zakelijk of persoonlijk recht op de betreffende kavel. Hetzelfde geldt bij overtreding van wetten, gemeentelijke of politievragen reglementen.

Bij overtreding ervan en geen of onvoldoende herstel na aanmaning daartoe door de syndicus, kan de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen beslissen om:

- een sanctie op te leggen aan de betreffende bewoner; deze sanctie bestaat uit een geldboete van 50 euro per inbreuk en/of per dag dat de inbreuk verder gaat na de kennisgeving van de beslissing bij aangetekende brief, onverminderd vergoeding van de aangebrachte schade;
- een gerechtelijke procedure op te starten tegen de betreffende bewoner om een inbreuk te doen staken, al dan niet gekoppeld aan dwangsom, en/of om vergoeding te bekomen van de aangerichte schade;
- de verhuurder te sommen om op zijn kosten zonder verwijl de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen bij de rechtbank, bij gebreke waarvan hij hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk wordt gesteld voor alle schade.

Mits meerderheid van twee derde van de stemmen en bijzondere motivering kan de algemene vergadering eveneens, na te vergeefse aanmaning daartoe door de syndicus, beslissen om werken uit te voeren aan private kavels indien dit nodig is voor de harmonie, hygiëne, veiligheid, uitzicht van zorg en goed onderhoud van het gebouw. Deze werken gebeuren dan op kosten en risico van de betreffende mede-eigenaar(s).

DEEL 3 - WETTELIJKE BEPALINGEN

A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

ARTIKEL 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode van 01 tot 15 september of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

ARTIKEL 2. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 3. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

ARTIKEL 4. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

ARTIKEL 5. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet

persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

ARTIKEL 6. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

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

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

ARTIKEL 7. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85 § 1, al. 1 Boek 3 BW;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden;
- d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, al. 4 Boek 3 BW;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92 § 1, zesde lid Boek 3 BW, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 8. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in artikel 3.93 § 4 Boek 3 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87 § 1 tweede lid Boek 3 BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

ARTIKEL 9. MEDEDINGING

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

€ 2.000,00 - beslissing Algemene Vergadering 07.08.2020.

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

ARTIKEL 10. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

B. <u>Regels m.b.t. de syndicus</u>
--

ARTIKEL 1. DE SYNDICUS

1.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

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

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het

register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

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

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

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

1.2 Takenpakket van de syndicus

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

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

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

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

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

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

6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7/ indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval,

van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

11/ ten behoeve van de in artikel 3.88 § 1, 1°, d) Boek 3 BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf het bedrag dat beslist werd in artikel 24 dit RIO;

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

13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.94 § 5, tweede en derde lid Boek 3 BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw,

alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

1.3 Vergoeding

De vergoeding van de syndicus wordt bepaald in de syndicusovereenkomst.

Die overeenkomst bevat wat de vergoeding betreft een lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde vergoeding kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van stemmen.

1.4 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

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

1.5 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

1.6 Onverenigbaarheden

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

C. <u>Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen</u>

ARTIKEL 1. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

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

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

Eenmaal per jaar na de afsluiting van het boekjaar zal de commissaris zich, na afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken in te kijken. Deze documenten kunnen hem ook digitaal ter beschikking worden gesteld door de syndicus.

De commissaris brengt op de jaarvergadering verslag uit van zijn controle. Indien hij hiervan een schriftelijke nota heeft opgesteld deelt hij deze vóór de jaarvergadering mee aan de syndicus.

Vergoeding: behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen en behoudens het geval waarin de commissaris een professioneel is, wordt aan de commissaris geen vergoeding voor zijn werk toegekend. Bewezen kosten verbonden aan uitoefening van de controle-opdracht worden terugbetaald door de VME.

Verzekering: behoudens indien de commissaris een professioneel is, beslist de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van stemmen over het aangaan op kosten van de VME van een verzekering voor de commissaris of voor de leden van het college inzake commissarissen.

Kwijting: op de jaarvergadering wordt bij volstreekte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de commissaris of aan de leden van het college inzake commissarissen.

D. <u>Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom</u>
--

ARTIKEL 1. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

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

Werkingsregels:

Samenstelling: de raad van mede-eigendom bestaat enkel uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering. De syndicus kan er geen deel van uitmaken.

Tenzij er onvoldoende kandidaten zijn, bestaat de raad van mede-eigendom uit minstens drie leden.

Wijze van benoeming – duur van het mandaat: de algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van stemmen over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone vergadering en is hernieuwbaar.

Opdrachten:

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Verslag: de raad van mede-eigendom brengt eenmaal per jaar, tijdens de algemene vergadering, een omstandig verslag uit over de uitoefening van zijn taak. Indien er een schriftelijke nota wordt opgesteld, wordt deze vóór de jaarvergadering meegedeeld aan de syndicus.

Vergoeding: behoudens andersluidende beslissing bij volstreekte meerderheid van stemmen ontvangen de leden van de raad van mede-eigendom geen vergoeding voor hun prestaties. Bewezen kosten verbonden aan de werking van de raad van mede-eigendom worden terugbetaald door de VME.

Verzekering: de algemene vergadering beslist met volstreekte meerderheid van stemmen over het aangaan op kosten van de VME van een verzekering voor de leden van de raad van mede-eigendom.

Kwijting: Op de jaarvergadering wordt bij volstreekte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

ARTIKEL 2. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen.

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

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

2.

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

3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87 § 2 en § 3, 3.89 § 5, 6°, 9° en 14, en 3.93 § 2 Boek 3 BW).

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

4.

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

5.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6.

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

7.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: info@lindicus.be

Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.