

# Reglement van interne orde

Residentie Viktring, Nederweg 2  
8870 Izegem

**Het Huishoudelijk Reglement moet in ieder appartement aanwezig zijn en wordt verplicht overgedragen aan de opéénvolgende bewoners van het appartement.**

( bij vervreemding van het H.R. worden de kosten voor vervanging aangerekend op de desbetreffende toepasselijke bewoner )

## **Toepasbaarheid van onderhavig reglement:**

Gewijzigd: Algemene Vergadering **11 april 2019**

## **Syndicus Residentie “Viktring”**

Bvba Buro Claerhout – Ghistelstraat 11 te 8870 Izegem

Telefoon 051/ 305 118

## INHOUDSTAFEL

### **Deel 1: Regels inzake leefbaarheid in de residentie**

Art. 1	Principe	3
Art. 2	Verkaveling	3
Art. 3	Privatieve delen	3
Art. 4	Werken aan de privatieve delen	3
Art. 5	Verhuring	4
Art. 6	Wijze van bewoning	4
Art. 7	Vrije toegang	5
Art. 8	Gebruik gemene delen	5
Art. 9	Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken	5
Art. 10	Noodzakelijke herstellingswerken	5
Art. 11	Panelen en plakATEN	6
Art. 12	Gebruik van autoberg – of standplaatsen	6

### **Deel 2: Wettelijke bepalingen**

#### **Afd 1 : De Algemene Vergadering**

Art. 1	Omschrijving	7
Art. 2	Bevoegdheid	7
Art. 3	Tijdstippen waarop de AV bijeenkomt	7
Art. 4	Bijeenroeping Algemene Vergadering	8
Art. 5	Samenstelling Algemene Vergadering	8
Art. 6	Quorum	9
Art. 7	Bureau van de vergadering	9
Art. 8	Stemrecht op de Algemene Vergadering	9
Art. 9	Meerderheidsvereisten	10
Art. 10	Notulen van de AV – mededeling – tegenwerpeljkheid	12
Art. 11	Verhaal tegen beslissingen van de Algemene Vergadering	13
Art. 12	Mededinging	13

#### **Afd 2: De Syndicus**

Art. 13	Algemene Opdracht	14
Art. 14	Benoeming	14
Art. 15	Opdrachten van de syndicus	15
Art. 16	Bevoegdheid	17
Art. 17	Aansprakelijkheid	17
Art. 18	Vergoeding	17

#### **Afd 3 Raad Van Mede Eigendom**

Art.19	Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad	18
--------	---	----

#### **Afd 4 De Commissaris van de rekeningen**

Art. 20	Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris	19
---------	--	----

#### **Afd 5 Ontbinding en vereffening**

Art. 21	Ontbinding	20
Art. 22	Voortbestaan	20
Art. 23	Vereffenaars	20
Art. 24	Afsluiting Vereffening	20

### **Deel 3: Privacybeleid VME**

21

## DEEL 1 : Regels inzake leefbaarheid in de residentie

### **Artikel 1 Principe**

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten.

### **Artikel 2 Verkaveling**

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

### **Artikel 3 Privatieve delen**

- a) zonder het akkoord van de algemene vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg en op de gemene delen in het woningcomplex zoals raamluiken, zonneschermen, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgaande op de gemene doorgangen.
- b) de zonneschermen, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder—syndicus

### **Artikel 4 Werken aan privatieve delen**

- a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder—syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken, en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. - Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder—syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.
- b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen bloot — stellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder—syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op' kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder—syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn slag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder—syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

## **Artikel 5 Verhuring.**

- a) de loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.
- b) de verhuring van de delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw .
- c) de huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering
- d) de eigenaars moeten hun huurders deze verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurder risico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen
- e) de eigenaars zijn verplicht een kopij van de huurovereenkomst van hun loten aan de beheerder—syndicus te overhandigen.
- f) ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst n de eigenaars verplicht aan hun huurders de verplichtingen van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex op te leggen. Te dien einde zal een exemplaar ervan steeds ter beschikking liggen bij de beheerder—syndicus.
- g) de eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen van huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen
- h) in geval van niet inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

## **Artikel 6 Wijze van bewoning.**

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft, behouden andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten zijn van besmettelijke— of venerische ziekten.
- b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woning— complex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakkaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de beheerder syndicus, of mits toelating voorzien in de basisakte
- c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder op welke wijze ook medebrengen voor andere bewoners. Bij hinder of stoornis verwekt door een dier, kan de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, beslissen dit gedogen voor het desbetreffende dier in te trekken.
- d) De schouwen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder—syndicus.

- e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.
- f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex .  
Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn.

#### **Artikel 7 Vrije toegang.**

De eigenaars moeten de beheerders—syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen worden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toe gang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstelling en werken aan gemene geederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars, in de mate van het mogelijke zal de beheerder de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag gezegeld bij middel Van een plak bank, de handtekeningen dragend en van de desbetreffende mede-eigenaar en van de beheerder—syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en des sleutel moeten gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid

#### **Artikel 8 gebruik gemene delen**

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens, enz mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

#### **Artikel 9 veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken**

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierde der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

#### **Artikel 10 noodzakelijke herstellingswerken**

- a) De onderhouds— en herstellingswerken der gemene delen en der privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de beheerder—syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen, De herstellingen en verken die nodig maar niet end zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad , hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellings— werken in de betekenis van huidig artikel, de werken die als dusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.
- b) De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van . het woningcomplex

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

### **Artikel 11 Panelen en plakaten**

De beheerder—syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlofoons, en in de lift en op de deuren der doorgangen

### **Artikel 12: Gebruik van autoberg- of standplaatsen**

Indien het gebouw autoberg— of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement

- 1) De standplaatsen mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen, zijn dienaangaande uitgesloten caravans , boten en handels— of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan de afgebakende grenzen.
- 2) Het is verboden te parkeren noch op de inrit tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen. Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan de uitrijdende voertuigen.
- 3) Het parkeren van de voertuigen op de autostaanplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
- 4) Het mede-eigenaarschap van het lokaal die autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
- 5) Het mede-eigenaarschap wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere vochtigheid, water, zon, enzovoort; hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke auto standplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
- 6) De eigenaars; huurders, of andere betrokkenen, bij de auto bergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, het zij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen
- 7) Het is ten strengste verboden:
  - a) kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar auto— standplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten ;
  - b) er met fietsen, trottinettes, moto's enzovoort te rijden;
  - c) in de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostand— plaatsen voorkomen, te roken, of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of ander lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.
  - d) er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enz. uit te voeren, of te laten uitvoeren .
  - e) er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken .
  - f) materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen
  - g) Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
- 8) De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen

## DEEL 2 : Wettelijke bepalingen

### AFDELING 1 : DE ALGEMENE VERGADERING.

#### Artikel 1. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

#### Artikel 2. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

**2.1.** De beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.

**2.2.** Het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.

**2.3.** De verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

**2.4.** De wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

**2.5.** De herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

#### Artikel 3. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste veertien dagen van april. Mochten in deze periode vakantiedagen vallen, dan wordt deze termijn met een week vervroegd of verdaagd.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

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.

De algemene vergadering vindt plaats op de plaats die in de oproeping wordt bepaald.

#### **Artikel 4. Bijeenroeping algemene vergaderingen.**

De syndicus houdt een algemene vergadering op de in voormeld artikel vastgelegde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. 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.

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 en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup> van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### **Artikel 5. Samenstelling 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.

#### **Artikel 6. Quorum.**

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

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

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

#### **Artikel 7. Bureau van de vergadering.**

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen.

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### **Artikel 8. Stemrecht op de algemene vergadering.**

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

Alleen diegenen die moeten bijdragen in de kosten, hebben stemrecht voor de daarop betrekking hebbende punten op de algemene vergadering. Over punten omtrent kosten en uitgaven uitsluitend ten laste van enkel een groep mede-eigenaars, en zonder belang voor de andere mede-eigenaars, kunnen de belanghebbende mede-eigenaars alleen beraadslagen en besluiten. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 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 tien procent (10 %) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

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

## **Artikel 9. Meerderheidsvereisten.**

### **Principe: volstreekte meerderheid**

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.

### **Twee / derde meerderheid**

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee / derde der stemmen:

**a.** Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, dit onverminderd artikel 577-4, §1 BW.

**b.** Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, en 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 577-8 §4, 4° BW.

c. Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, 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.

### **Vier / vijfde meerderheid**

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

a. over ieder 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 afbraak en 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 een mede-eigenaar op de gemene delen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

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

h. over de afbraak of de volledige 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. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

### **Eenparigheid**

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom.

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval er geen redenen zijn van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn.

Wanneer echter werken of de verdeling of vereniging van kavels of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de

aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

Wanneer de vereiste eenparigheid van stemmen niet kan worden bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens 30 dagen, op welke vergadering de beslissing bij unanimitéit van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal kunnen genomen worden.

## **Artikel 10. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.**

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Eigenaars die een privaatief verhuren dienen op hun beurt dit rapport over te maken aan hun huurders, dit binnen de termijn van dertig dagen na ontvangst.

Dit register bevindt zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en kan ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

#### **Artikel 11. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

#### **Artikel 12. Mededinging**

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 875 - Beslissing Algemene Vergadering d.d. 27/04/2011

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

## **AFDELING 2 : DE SYNDICUS**

### **Artikel 13. Algemene opdracht.**

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

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

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door een (of meerdere) gemandateerde(n) van de algemene vergadering en de syndicus.

### **Artikel 14. Benoeming.**

De bouwheer zal een eerste syndicus aanstellen.

Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus, of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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 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.

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 rechtspersoon, 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 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.

### **Strijdig belang**

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

Hij zal echter 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 bekleeden, 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.

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

## **Artikel 15. Opdrachten van de syndicus.**

De syndicus heeft als opdracht:

**15.1.** De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren.

**15.2.** Alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen.

**15.3.** Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3.

**15.4.** De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

**15.5.** De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

**15.6.** 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.

**15.7.** 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.

**15.8.** 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.

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

**15.10.** Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.

**15.11.** Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

**15.12.** Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

**15.13** 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.

**15.14.** 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 aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.

**15.15.** 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 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

**15.16.** De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

### **Artikel 16. Bevoegdheid.**

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in de wet en de statuten omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

### **Artikel 17. Aansprakelijkheid.**

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 bepaalde doeleinden.

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

De syndicus dient 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.

### **Artikel 18. Vergoeding.**

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

## **AFDELING 3. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.**

### **Artikel 19. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.**

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij de statuten verleende bevoegdheden.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig jaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

## **AFDELING 4. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

### **Artikel 20. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.**

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe op afspraak aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, ...) in te kijken die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

## **AFDELING 5. ONTBINDING EN VEREFFENING**

### **Artikel 21. Ontbinding**

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

### **Artikel 22. Voortbestaan**

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

### **Artikel 23. Vereffenaars**

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195 §1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

### **Artikel 24. Afsluiting Vereffening**

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

**24.1.** De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

**24.2.** De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

## DEEL 3 : Privacybeleid VME

**Artikel 1.** Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen.

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan 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

**Artikel 2.** De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars en/of huurders zijn meegedeeld.

**Artikel 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 de 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 577-6 § 2 en § 3, 577-8,8°, 11° en 16°, en 577-10 § 1/1 § 1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars ( door de goedkeuring van het reglement van interne orde ).

**Artikel 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.

**Artikel 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.

**Artikel 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 bekomen.

**Artikel 7.** Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage 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.

**Artikel 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@buroclaerhout.be](mailto:info@buroclaerhout.be)

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