

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE  
 VME RESIDENTIE DE KROOK  
 Ondernemingsnr. 0552.726.586**

**A. REGELS MBT DE ORGANISATIE, BEVOEGDHEDEN EN WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING – SYNDICUS – 15DAAGSE PERIODE – (COLLEGE VAN) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – INZAGE MEDE-EIGENAAR – PRIVACY**

**Artikel 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand aan de beraadslagingen.

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

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 01/05 en 15/05 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 aangetekende zending 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, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke 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 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 welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

### **Artikel 3. VOORZITTER EN SECRETARIS**

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

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

#### **Artikel 6. 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 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.

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 7. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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



VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)



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 volstrekte 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 8. BEVOEGDHEDEN & MEERDERHEDEN OP DE 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, §2 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° BW;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2°, 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.
- e) over het geven van opdrachten of verlenen van bevoegdheidsdelegatie aan de leden van de raad van mede-eigendom. Deze opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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;



VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



- 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, 4<sup>de</sup> lid 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 BW, over de volledige afbraak en 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. 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. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
- i) over de beslissing om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen.

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 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 hierboven 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 9. DE 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 de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, §4 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 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 10. 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° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): € 2.500,00

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

#### **Artikel 11. DE SYNDICUS**

##### 11.1 Aanstelling van de syndicus

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.

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.





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, op kosten van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus worden gericht.

### 11.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft 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 overeenkomstig artikel 3.86, § 3 BW;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 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



**VM Vastgoedbeheer BV**  
**Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent**  
**RPR 0437.396.556**

www.syncura.be

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 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;
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°, c) BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
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 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;
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 3.30 in de registers van 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. 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 3.86, §3, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

### 11.3 Aansprakelijkheid syndicus

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.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

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

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 12. RAPPEL-/INVORDERINGSPROCEDURE**

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt er kosteloos een eerste betalingsnazicht verzonden.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 15,00.



**VM Vastgoedbeheer BV**  
**Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent**  
**RPR 0437.396.556**

www.syncura.be



Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, kan de syndicus de betrokken eigenaar opnieuw een aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 15,00 of de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 50,00.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging.

Bij buitengerechtelijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Bij gerechtelijke invordering, zullen de kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden van het syndicuscontract) worden gerekend.

### **Artikel 13. (COLLEGE VAN) COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen aan, belast op de controle van de rekeningen van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering. Kunnen optreden als rekencommissaris zowel een mede-eigenaar als een derde.

#### **13.1 Hoedanigheid van de commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen**

- De rekencommissaris of het college wordt jaarlijks benoemd door de algemene vergadering.
- Er zal steeds één rekencommissaris of een college worden benoemd.
- De rekencommissaris of het college kunnen deel uitmaken van de Raad van Mede-eigendom.
- De rekencommissaris of het college kan zijn opdracht niet delegeren aan een derde.
- De rekencommissaris of het college kan al dan niet mede-eigenaar zijn.



**VM Vastgoedbeheer BV**  
**Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent**  
**RPR 0437.396.556**

www.syncura.be



### 13.2 Taken en bevoegdheden

De rekencommissaris of het college heeft als taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren.

De rekencommissaris of het college dient één controleverslag op te maken en dit ondertekend rapport minimum 8 dagen voor de verzending van de uitnodiging tot de statutaire algemene jaarvergadering over te maken aan de syndicus. De rekencommissaris of de voorzitter van het college geeft toelichting op de jaarlijkse algemene vergadering.

De rekencommissaris of het college kan permanent online alle bankuittreksels en facturen consulteren.

Individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom kunnen de rekencommissaris of het college te allen tijde vragen stellen en voorstellen doen. De rekencommissaris of het college beslist in volle onafhankelijkheid welk gevolg hij hieraan geeft.

### 13.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De algemene vergadering benoemt jaarlijks een rekencommissaris of het college van de rekencommissarissen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De eventuele bezoldiging van de (externe) rekencommissaris of het (extern) college wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstrekte meerderheid.

De rekencommissaris of het college krijgt een mandaat van 1 jaar. Hij is herverkiesbaar.

Het mandaat van de rekencommissaris of van een lid van het college van rekencommissarissen zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van het college van rekencommissarissen zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, het college van rekencommissarissen blijven uitmaken. In geval alle leden van het college collectief voortijdig ontslag nemen of slechts één rekencommissaris werd aangesteld die voortijdig ontslag neemt, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

### 13.4 Décharge

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de rekencommissaris of het college agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstrekte meerderheid van de stemmen, kwijting en décharge aan de rekencommissaris of het college. De rekencommissaris of het college kan zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hem toevertrouwde taak.

### 13.5 Aansprakelijkheid



VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



De rekencommissaris of het college kan aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

Voor zover de rekencommissaris of het college een mede-eigenaar is, zal de vereniging van mede-eigenaars een verzekering afsluiten, die de rekencommissaris of het college tegen zijn aansprakelijkheid indekt.

#### **Artikel 14. 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 door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meerdere mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

In gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot de oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierboven omschreven. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

##### 14.1 Hoedanigheid van de leden van de raad van mede-eigendom

- de leden van de raad van mede-eigendom dienen titularissen te zijn van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering;
- een of meerdere leden van de raad van mede-eigendom kunnen tevens optreden als rekencommissaris;
- de leden van de raad van mede-eigendom kunnen hun opdracht niet delegeren aan een derde;
- een lid van de raad dat ophoudt mede-eigenaar te zijn, is van rechtswege ontslagnemend;
- de leden van de raad van mede-eigendom kiezen onder hen de Voorzitter. De Voorzitter wordt verkozen bij volstrekte meerderheid. Bij ontstentenis van een kandidaat of bij staking van stemmen, wordt Voorzitter de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezit, en, indien verscheidene leden een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste onder hen in jaren;
- De Voorzitter stelt op zijn beurt, onder zijn leden, de secretaris aan van de raad van mede-eigendom. De secretaris wordt jaarlijks benoemd.

##### 14.2 Taken, bevoegdheden en werking van de leden van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitoefent, onverminderd artikel 3.91 BW. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopij 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 2/3 van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van 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.

De door de Voorzitter aangeduide secretaris staat in voor de verslaggeving. De secretaris van de raad van mede-eigendom zorgt ervoor dat de verslaggeving binnen de 10 werkdagen na de vergadering, via elektronische weg, aan de andere leden van de raad en de syndicus wordt bezorgd.

De raad van mede-eigendom dient, tijdens de algemene statutaire jaarvergadering, de mede-eigenaars een gedetailleerd schriftelijk jaarverslag te bezorgen over de uitoefening van hun taak. De Voorzitter van de raad van mede-eigendom zal, ter vergadering, als woordvoerder optreden en spreken namens alle leden.

#### 14.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks benoemd door de algemene vergadering, bij volstreekte meerderheid van stemmen; de leden van de raad zijn herbenoembaar;

De eventuele bezoldiging van de leden van de raad van mede-eigendom wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstreekte meerderheid van stemmen;

De vergadering van de raad van mede-eigendom vindt plaats achter gesloten deuren. Enkel op uitdrukkelijk verzoek en mits formeel akkoord van de volstreekte meerderheid van de leden kunnen derden (andere mede-eigenaars, een deskundige,...) de vergadering (tijdelijk) bijwonen met adviserende stem;

Als enige uitzondering op de regel hierboven vermeld, geldt de aanwezigheid van de syndicus. Zulks stelt de raad in staat rechtstreekse informatie in te winnen van de persoon belast met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus zal aanwezig zijn om de raad van mede-eigendom te informeren, tenzij deze laatste uitdrukkelijk beslist, bij volstreekte meerderheid van stemmen, om buiten diens aanwezigheid te vergaderen.

Het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van de raad van mede-eigendom zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, de raad van mede-eigendom blijven uitmaken. In geval alle leden collectief voortijdig ontslag nemen, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

#### 14.4 Decharge



VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de leden van de raad van mede-eigendom agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van stemmen, kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom. De leden van de raad van mede-eigendom kunnen zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hen toevertrouwde taak.

#### 14.5 Aansprakelijkheid

De leden van de raad kunnen aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die de raad of een individueel lid heeft gemaakt in zijn opdracht.

Voor zover de leden van de raad van mede-eigendom titularissen zijn van een zakelijk recht met stemrecht in de algemene vergadering, zal de vereniging van mede-eigenaars een verzekering afsluiten die de raad van mede-eigendom én de leden "ut singuli" indekt tegen hun aansprakelijkheid.

#### **Artikel 15. 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. Deze ruime inzagemogelijkheid werd uitsluitend ten voordele van mede-eigenaars bedongen. Enkel de rekencommissaris of het college heeft inzagerecht in de boekhoudkundige facturen.

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 of via een online platform.

#### **Artikel 16. PRIVACY-BELEID**

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.

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





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 Nieuw Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87, §2 en §3, 3.89, 6°, 9° en 14°, en 3.93, §2 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).

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.

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.

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 vermijden.

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.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres:

**[privacy@syncura.be](mailto:privacy@syncura.be)**.

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

## B. REGELS OVER DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW / HUISHOUELIJK REGLEMENT

### Inleiding

Het gebruik van de gemeenschappelijke en privatieve delen van een residentieel gebouw en het leven binnen een gemeenschap vragen enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw. Voor alles wat niet voorzien is in huidig reglement van inwendige orde, wordt verwezen naar de statuten, de bepalingen van artikel 3.84-3.100 van het Burgerlijk Wetboek (B.W.), de vigerende wetgeving en de plaatselijke gebruiken.

### Wettelijke basis

Ingevolge de wet van 18 juni 2018 dient een Reglement van Interne Orde (RIO) te worden opgesteld bij onderhandse akte. Dit reglement van interne orde moet conform de wet minstens bevatten:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag van mededinging;
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Onderhavig Reglement van Inwendige Orde, meestal huishoudelijk reglement genoemd maakt één onafscheidbaar geheel uit met het Reglement van interne orde (RIO).

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen het RIO en de statuten, zullen de bepalingen van het RIO steeds primeren.

Het huishoudelijk reglement werd, samen met het Reglement van Interne Orde, goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars op 08/05/2019.

### **AFDELING 1: Algemene uiteenzetting**

Gebruik makend van de mogelijkheid, voorzien door de statuten van de mede-eigendom en de Wet op de Mede-eigendom, werd dit huishoudelijk reglement bij onderhandse akte opgesteld.

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement zullen steeds het voorwerp uitmaken van een rechtsgeldige beslissing van de algemene vergadering (AV) en opgenomen worden in de notulen van de AV. De syndicus werkt zonder verwijl het globaal huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

De syndicus zal steeds de meest actuele versie van het huishoudelijk reglement consulteerbaar stellen, ten behoeve van de mede-eigenaars, via het web portaal van het gebouw. Iedere belanghebbende kan steeds, na voorafgaandelijke afspraak en tijdens de kantooruren, in het kantoor van de syndicus, dit huishoudelijk reglement consulteren.

Conform artikel 3.93 van het Burgerlijk Wetboek kan iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering rechtstreeks worden tegengesteld door



degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **voor** de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register met de notulen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **na** de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij ter post aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van de persoon die het recht heeft gevestigd.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem door de persoon die het recht heeft gevestigd, wordt betekend én uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het huishoudelijk reglement, kan de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid, een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten (huur)overeenkomst te verbreken, onverminderd recht op schadevergoeding.

## **AFDELING 2: Organen van de vereniging**

### **\* Syndicus:**

Het administratief, financieel en technisch beheer van de mede-eigendom werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan VM VASTGOEDBEHEER BV, maatschappelijke zetel Poortakkerstraat 91, 9000 Gent commerciële benaming Syncura, [www.syncura.be](http://www.syncura.be), [info@syncura.be](mailto:info@syncura.be).

Verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium, polisnummer 730.390.160, BIV nummer 200957

Voor de openingsuren van het kantoor zie [www.syncura.be](http://www.syncura.be).

Voor **noodgevallen** kan men terecht, buiten de kantooruren, op het **noodnummer: 09/ 280 80 30**.

## **AFDELING 3: Leefregels**

De eigenaars en gebruikers hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig huishoudelijk reglement, de statuten en de vigerende wetgeving.



VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)



### **I. Verhuring**

De kavels mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare en gegoede personen.

De verhuring van delen van kavels is verboden.

De kavels kunnen slechts verhuurd worden voor een maximaal aantal personen waarvoor het appartement of de studio zijn geschikt.

Het tijdelijk verhuren en/of ter beschikking stellen – al dan niet gratis - van een appartement is verboden. We denken daarbij aan AirBnB, CouchSurfing en alle andere nieuwe vormen van tijdelijke verhuring van het appartement of een deel ervan.

De terbeschikkingstelling van een studio of appartement door de eigenaar aan hun studerende kinderen is toegelaten, op voorwaarde evenwel dat deze het huishoudelijk reglement respecteren! Evenzo is de terbeschikkingstelling van een studio of appartement door de eigenaar aan 1 (één) student toegelaten, op voorwaarde evenwel dat deze het huishoudelijk reglement respecteert. Het samenhuizen van studenten in een appartement of studio, buiten elk gezinsverband, zoals opgenomen in het gemeentelijk/ stedelijk reglement op de kamerwoningen, is echter verboden.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig huishoudelijk reglement en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering. Een kopie van het huishoudelijk reglement moet, als bijlage, aan de afgesloten huurovereenkomst gehecht worden.

De eigenaars zijn verplicht alle nuttige contactgegevens van de huurder(s)/ bewoners aan de syndicus te bezorgen, binnen de 30 dagen na ondertekening van de overeenkomst of vestiging van een persoonlijk of zakelijk recht op de privatieve kavel.

Ingeval van herhaaldelijke inbreuken op het huishoudelijk reglement door de bewoner, kan de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid, de persoon die het recht heeft gevestigd, verplichten de (huur)overeenkomst te verbreken, alle kosten lastens de verhuurder.

### **II. Esthetisch uitzicht**

Zonder het akkoord van de algemene vergadering is het de eigenaars/ bewoners verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve elementen die zichtbaar zijn van buiten af, zelfs indien dit privatieve delen betreft, zoals vensters, zonneblinden, rolluiken, terrasafsluiting, enz., evenals alle buitenverfwerk.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van gordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn en de hele breedte en hoogte van venster moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen zelfs indien er geen glasgordijnen hangen.

Ingeval de eigenaars zonneweringen of zonneluifels wensen te plaatsen, dient het ontwerp ervan te worden voorgelegd aan de syndicus, dewelke alleen de toelating hiertoe mag geven, op voorwaarde dat de kleur en het model vooraf werden goedgekeurd door een algemene vergadering.





De kleuren van het buitenschrijnwerk, de terras- en tuinafsluitingen mogen niet gewijzigd worden, zolang de algemene vergadering van mede-eigenaars hier niet anders over beslist. Het esthetisch uitzicht van het gebouw dient steeds gevrijwaard te worden.

**Radio – en/of parabolantennes** of eender welke installatie van dien aard zijn onder **géén beding** (niet op het dak, niet aan de gevels, niet op of aan de terrassen, enz.) toegelaten, tenzij de algemene vergadering daartoe, dossier pér dossier, expliciete goedkeuring geeft bij 2/3 meerderheid.

Het plaatsen van de **buitenunit van een individuele airco-installatie** op het terras palend aan het privaat waarop de eigenaar een individueel gebruiks- en genotsrecht heeft, is toegelaten zonder dat hiervoor de toelating van de overige mede-eigenaars van het gebouw is vereist. Deze toelating ontslaat de toekomstige koper van een privaat deel en zijn rechtsopvolgers of huurders evenwel niet van de verplichting tot het aanvragen en verkrijgen van eventuele vergunningen van overheidswege, in de meest uitgebreide zin. Deze installaties dienen geplaatst te worden op een wijze die geen geur- of geluidshinder veroorzaakt voor de privatieven en na schriftelijk akkoord van de syndicus en overeenkomstig diens richtlijnen.

**Publiciteit inzake verkoop en/of verhuur van een privaat:** Tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering bij twee derden (2/3) meerderheid van de stemmen, is het verboden affiches of borden te plaatsen aan de gevels, aan de vensters of toegangsdeuren, zelfs indien dit voor de verhuur of verkoop is. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een plaats bepalen in de inkomhal van het gebouw of op de gevel, waar panelen of aankondigingen voor verhuur of verkoping van privatieven mogen aangebracht worden. Zolang de algemene vergadering hierover niet heeft beslist, bepaalt de syndicus waar de aankondigingen mogen hangen.

Op de **terrassen** mag niets geplaatst worden dat op enigerlei wijze de standing van het gebouw zou storen, geuren verspreidt of andere bewoners op enige andere wijze zou hinderen.

Het is bijgevolg verboden op de terrassen bergkasten, afvalcontainers of vuilzakken te plaatsen. Deze opsomming is niet limitatief.

De syndicus vestigt er tevens de aandacht op dat er dient over gewaakt te worden dat het (afval)water bij het reinigen van de terrassen niet terecht komt op de onderliggende privatieven.

De **naamkaartjes** op de deuren van de privatieve kavels, op de brievenbussen, op de bel- of videofooninstallatie, in de lift of op de deuren van de bergingen en de autostaanplaatsen, dienen uniform te zijn.

Alle **inkomdeuren** van de appartementen zullen verplicht in dezelfde neutrale kleur geschilderd worden. Wat het deurvlak aan de binnenzijde (kant privaat) betreft, kan de betrokken eigenaar vrij de kleur bepalen.

**Huisdieren** (allen van kleine gestalte) worden in het gebouw gedoogd voor zover hiermee geen burenhinder of overlast wordt veroorzaakt. Indien dit dier enig nadeel veroorzaakt door geluid, reuk of anderszins, zal dit op eerste verzoek van de syndicus aan de betrokken mede-eigenaar, moeten verwijderd worden, dit alles op straffe van schadevergoeding. Ingeval van aanhoudende stoornis zal



de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen kunnen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

De appartementen zijn bestemd voor bewoning; de aanwending ervan als uitbating van een vrij beroep is eveneens toegelaten.

De ruimten op het gelijkvloers hebben hetzij een kantoorbestemming, hetzij een handelsbestemming, evenwel met uitsluiting van frituur, snackbar, café, biljart- of speelzaal, viswinkel of beenhouwerij, enz., kortom, met uitsluiting van alle activiteiten die niet beantwoorden aan de standing van het gebouw of strijdig zijn met de openbare orde en/of de goede zeden. In geen geval mogen goederen buiten het privaatief worden gestald.

### **III. Lawaaihinder**

De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen erover waken, dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hun handelingen, deze van hun familie, van de personen in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trilling geluiden te veroorzaken en het lokale politiereglement en in acht te nemen.

Men mag niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn, in acht te nemen:

- Het gebruik van muziekinstrumenten of van radio- en televisieapparaten is toegelaten, voor zover het gebruik ervan de rust van de overige bewoners niet stoort. Ze mogen geen oorzaak van storend lawaai zijn en dit op elk ogenblik van de dag en de nacht;
- Het sluiten van deuren kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachtelijke uren de deuren dicht te trekken; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot;
- Zelfs met een goede geluidsisolatie, kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren, of van ravottende kinderen kan vrij hinderlijk zijn voor de onderburen. Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen (vb. speelkamer), kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen te worden, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zo min in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

### **IV. Toegang tot de privaatieve kavels**

De bewoners moeten de syndicus steeds vrije toegang verlenen, na voorafgaandelijke afspraak, tot hun privaatieve kavels, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de gemeenschappelijke installaties te controleren.



VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)



Deze toegang zal niet kunnen geëist worden tijdens de jaarlijkse verlofperiodes, tenzij bij hoogdringendheid.

Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun privatieven aan architecten en aannemers die onderhouds- en/of herstelwerken aan de gemeenschappelijke delen of aan privatieve delen van andere mede-eigenaars dienen uit te voeren. In de mate van het mogelijke zal de syndicus de eigenaar tijdig op voorhand verwittigen.

Elke eigenaar, gebruiker of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid praktische afspraken te maken met de syndicus teneinde toegang te verlenen aan het privaat in geval van nood en desgevallend de bewaarder van de sleutel aan de syndicus bekend te maken.

Indien een eigenaar, gebruiker of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had kunnen voorkomen worden.

#### **V. Gemeenschappelijke delen**

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, trapzalen en overlopen zullen altijd moeten worden vrijgehouden. Aldus zal er nooit om het even wat mogen worden aangehaakt of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen, kinderrijtuigen, paraplubakken, schoenkastjes, schoenen, schilderijen, kunstwerken, enz.

Op de overlopen en in de gangen zal er géén enkel huishoudelijk werk mogen worden verricht, zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen en dergelijke. Evenmin kunnen de gemene delen worden aangewend als werkplaats voor werken binnen de privatieven.

De daken kunnen onder géén beding betreden worden door de eigenaars en/of bewoners; alleen de syndicus is daartoe gemachtigd.

Hij kan dergelijke machtiging steeds verlenen aan aannemers om er bepaalde onderhouds- en/of herstellingswerken uit te voeren.

**In alle gemeenschappelijke delen geldt een algemeen rookverbod.**

#### **VI. Netheid**

Het is verboden voorwerpen door ramen of van de terrassen te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken, enz. ... uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt, dat de onderliggende appartementen hiervan grote hinder kunnen ondervinden en de gevaren voor de voorbijgangers.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen géén advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten en regelmatig de brievenbus te lichten..





De gebruikers worden verzocht regelmatig hun private kelderberging te onderhouden vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben. De bewoners zullen er over moeten waken in de kelders geen bederfelijke eetwaren of andere waren, onderhevig aan ontbinding, te stockeren. De toegangsdeuren tot de bergingen, de garagepoort of de staanplaats zullen periodiek dienen onderhouden te worden.

Koelkasten, diepvriezers, droogkasten of andere elektrische apparaten zijn niet toegelaten in de private kelderbergingen.

### **VII. Huisvuil**

De stad werkte een bijzondere regeling uit voor wat betreft de omhaling van de diverse soorten huisvuil. Folders kunnen verkregen worden bij de dienst Omgeving van de stad. Huisvuil dient in de daartoe voorziene zakken op de vooravond of de ochtend zelf van de ophaling tijdig op de stoep voor het gebouw geplaatst te worden. Er dient daarbij op gelet te worden dat de zakken de voetgangers op het voetpad niet hinderen en dat er geen vochtige plekken of resten op het plankier achterblijven. Wat om één of andere reden niet werd meegenomen dient door de betrokkene binnen de 24 uur terug binnen genomen te worden. Eventuele vervuiling van de gemene delen dient onmiddellijk te worden opgekuist.

Alle andere types afval dienen door de bewoners in eigen beheer via de stadsdiensten of op het containerpark te worden aangeboden.

### **VIII. Sanitaire leidingen**

De sanitaire afvoerleidingen (toilet, keuken, bad, wasmachine..) zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil sopwater af te voeren. Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door:

- ✓ doorspoelen van papier; enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de wc-leidingen verwerkt worden;
- ✓ doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ✓ ingieten van kleverige en/of verhardende producten zoals lijm, cement, plaaster, frituurvet, etc. ...;
- ✓ ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke nutsvoorzieningen zware gevolgen kan hebben. De herstellingswerken zijn meestal van lange duur, tijdens dewelke uw medebewoners en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke ontstoppingswerken vrij duur en vallen deze kosten ten laste van alle eigenaars indien de oorzaak van de verstopping niet aan één bewoner kan worden toegewezen.

Elke bewoner is gehouden in te staan voor het regulier onderhoud van zijn private afsluitkranen, individuele tussenmeters, afvoerleidingen enz.

### **IX. Liften**

In geval van (begin van) brand mag de lift nooit gebruikt worden.



VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)



Het gebruik van de liften is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en hun bezoekers. Het gebruik van de lift is verboden voor niet-vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar.

De <STOP>- en/of <ALARM>-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. In de lift bevindt zich een noodtelefoon die rechtstreeks verbinding maakt met de onderhoudsfirma van de lift.

De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift wordt steeds zo snel als mogelijk ontruimd.

#### **X. Verhuizingen**

Bij elke verhuis zal de eigenaar de syndicus minstens 8 werkdagen vooraf en schriftelijk verwittigen van de datum van de voorgenomen verhuis alsook de gegevens overmaken van alle betrokken partijen (koper, verkoper, huurder, verhuurder, verhuisfirma).

De binnenliften en trapportalen mogen niet worden gebruikt voor het transport van omvangrijke stukken. Hiertoe dient verplichtend gebruik te worden gemaakt van een buitenlift.

#### **XI. Veiligheid**

De bewoners zijn ertoe gehouden de deur(en) in de gelijkvloerse inkomhall steeds dicht te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd, hoeft geen betoog.

Via de parlo- of videofoon mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd. Het is verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan immers een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen (ver)hinderen.

Noch in de privatieve kavels, noch in de gemeenschappelijke delen mag een opslagplaats van gevaarlijk ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren worden ingericht.

Onder géén beding kunnen private huishoudelijke toestellen worden geplaatst in de gemeenschappelijke nutskokers of de afvoer van een huishoudelijk toestel rechtstreeks worden aangesloten op de gemeenschappelijke nutskokers.

Op het hele grondgebied, voorwerp van huidig reglement van inwendige orde geldt een snelheidsbeperking van 5 km/uur.

**BBQ-toestellen** (houtskool, gas, elektrisch,...) zijn uitdrukkelijk verboden binnen de privatieven, noch op de terrassen.

De terrassen en/of balkons, zelfs al zijn deze privaat, die deel uitmaken van de evacuatiewegen bij brand, zijn belast met een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle





gebruikers van het gebouw. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de vlotte uitoefening van dit recht van doorgang.

### **XII. *Privatieve ruimte bestemd voor fietsenstalling (niveau -2)***

Enkel fietsen mogen geplaatst worden in deze fietsenstalling. De fietsen dienen voorzien te worden van de contactgegevens van de eigenaar. Het staat de syndicus vrij, op periodieke tijdstippen, na voorafgaandelijke berichtgeving, de fietsen die niet meer worden gebruikt, te laten afvoeren naar het recyclagepark of te laten ophalen door enige organisatie met een sociaal doel.

### **XIII. *Reglement van inwendige orde en schadevergoedingen bij overtreding***

Al de schikkingen van onderhavig huishoudelijk reglement moeten worden beschouwd als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, alsmede hun erfgenamen en rechthebbenden.

Onderhavig reglement kan slechts worden gewijzigd door een definitieve rechtsgeldige beslissing van de algemene vergadering.

Onderhavig reglement mag worden vervolledigd door bijzondere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering, die geen zakelijke rechten uitmaken en waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor niet is vereist.

Het respecteren van deze reglementen en beslissingen moet worden opgelegd in elke akte van afstand of overdracht en in elke huurovereenkomst.

Elke mede-eigenaar doet van rechtswege keuze van woonplaats in het appartementsgebouw; hij kan echter aan de syndicus een andere woonstkeuze binnen het gerechtelijk arrondissement van het appartementsgebouw notificeren.

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van inwendige orde, vastgesteld door de syndicus en/of door een lid van de Raad van Mede-Eigendom (indien er één is opgericht) zal de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging der mede-eigenaars moeten betalen.

Zonder afbreuk te doen aan wat hierboven werd uiteengezet, wordt bedoelde schadevergoeding bepaald op minimum 75€ per overtreding of inbreuk, en per dag dat de overtreding of inbreuk blijft voortduren. De administratieve kosten van de syndicus, de kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder.

Dit schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging der mede-eigenaars om, met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding of inbreuk en een hogere schadevergoeding te eisen.





#### **XIV. Betwistingen**

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de syndicus zal het geschil beslecht worden door de algemene vergadering, indien het niet kan opgelost worden door de Raad van Mede-eigendom (indien er één is opgericht).

Elke betwisting tussen de mede-eigenaars onderling over huidig reglement van inwendige orde zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering. Bij gebreke aan akkoord zal de zaak door de meest gereede partij aanhangig gemaakt worden bij de Vrederechter.

Aldus goedgekeurd op de algemene vergadering van 08/05/2019.