

*Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.*

*De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave 1 september 2021 die alle vorige vervangt.*

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Dries Leemans

BIV-NR: 503.687

KANTOOR + ADRES: Leemans Beheer & Syndicus BV, Nieuwstraat 32/1, 1730 Asse

BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)

**LEEMANS**  
beheer | syndicus 

## REGLEMENT VAN INTERNE ORDE VME TER'ASSE

### DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

#### ARTIKEL 1. BEGRIP

Dit reglement is opgesteld door de raad van mede-eigendom en de syndicus en regelt de houding en gedragingen tussen mede-eigenaars en/of andere bewoners.

De basisakte d.d. 28 oktober 2021 omvat naast de statuten van het gebouw (bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom) een reglement van interne orde, dat bindend is.

Alle bepalingen in dit reglement van interne orde zijn bij goedkeuring door de algemene vergadering van mede-eigenaars onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaars/bewoners, tevens aan alle huurders en aan andere rechtsverkrijgers onder welke rechtstitel ook.

De bewoners, leden van hun gezin, hun genodigden, hun bezoekers en het personeel in dienst van de betrokkenen, zijn verplicht het huidig reglement van interne orde na te leven teneinde de bewoners de mogelijk veiligheid, rust en comfort te verschaffen.

De eigenaars, bewoners en uitbaters dienen zich te onderwerpen aan, en te gedragen naar, alle politiereglementen van de gemeente Asse.

Voor alles waarin het reglement van mede-eigendom (deel uitmakend van de basisakte) niet voorziet dienen de eigenaars of bewoners, onder welke titel ook, zich te schikken naar de gebruiken, die gelden in een goed onderhouden gebouw, en naar de normen die passend zijn en gelden voor het betreffend standingsvol gebouw, zoals deze worden hernomen en complementair omschreven in het voorliggend reglement van interne orde;

---

## **ARTIKEL 2. WERKING VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Dit reglement is dwingend voor alle mede-eigenaars en hun rechtverkrijgenden en het kan slechts gewijzigd worden bij besluit van een rechtsgeldig samengestelde algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met de in de wet voorziene meerderheid.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengeworpen aan degenen aan wie het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

De bepalingen van het reglement van interne orde zijn, zoals de beslissingen van de algemene vergadering, voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die in de algemene vergadering stemrecht heeft of uitoefent, bindend op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

De notulen van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering, worden door de syndicus opgesteld, die deze opneemt in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en door elke belanghebbende kosteloos kan geraadpleegd worden. (art. 3.93, §4 NBW)

Zij zijn tegenstelbaar aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel - voor zover ook de overschrijving van de vestigingsakte op het kantoor Rechtszekerheid (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie), zo deze vereist is, nageleefd wordt - als volgt:

1<sup>e</sup> voor de bepalingen en beslissingen, die genomen werden vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht:

door de kennisgeving, die hen wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt en dit 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, waarin de notulen zijn opgenomen, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending.

De persoon die het recht vestigt en de kennisgeving verzuimt te verrichten, is als enige aansprakelijk ten opzichte 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<sup>e</sup> voor de beslissingen die na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, worden genomen:

door de kennisgeving, die hen wordt gedaan, niet door de syndicus, maar bij aangetekende zending binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 NBW.

Ieder die het gebouw bewoont als titularis van 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 genomen na het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving, die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het hiervoor vermelde alinea 2<sup>e</sup>, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering. (art 3.93, § 5 NBW)

Alvorens recht te doen, kan de rechter op vraag van de verzoeker de schorsing van de betwiste bepaling of de betwiste beslissing bevelen.

---

### **ARTIKEL 3. TOEGANG TOT HET GEBOUW**

Elke bewoner/gebruiker van het gebouw zorgt ervoor dat de toegangsdeur/voordeur van de inkomhall, het poortje voor toegang tot gebouw B en de toegangspoort tot de ondergrondse autostaanplaatsen/garageboxen uit veiligheidsoverwegingen na gebruik terug gesloten worden.

De toegangsdeuren tot het gebouw mogen, via videofoon of andere, slechts geopend worden voor bekenden van de bewoners (ter voorkoming van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar.

Deze deuren mogen nooit afgesloten worden met de sleutel zodat een vlotte evacuatie tijdens brand steeds gewaarborgd is.

De toegangswegen en doorgangen naar het gebouw moeten steeds vrijgehouden worden voor toereikende doorgang ten behoeve van de veiligheidsdiensten.

Fietsen e.d., kinderwagens, regenschermen e.d. zijn er verboden.

---

### **ARTIKEL 4. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN**

#### **Algemeen**

In de inkomhal, de trapzaal, op de overlopen en in de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens of om het even welke andere voorwerpen, ongeacht hun volume, geplaatst worden. Deze gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven.

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken mogen in het gebouw niet worden geplaatst of bewaard.

Er geldt een algemeen rookverbod voor al de gemeenschappelijke ruimtes van de residentie Ter 'Asse.

#### **Gebruik van de liften**

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de liften netjes blijven.

De liften mogen niet gebruikt worden door kinderen jonger dan 12 jaar, tenzij deze vergezeld zijn door volwassenen.

De liften mogen niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als een lift blokkeert, is de noodbel te gebruiken.

Bij gebrekkige werking van een lift dient men zo snel als mogelijk de syndicus te verwittigen.

De liften mogen nooit gebruikt worden in geval van brand.

## **Gebruik van de ondergrondse autostaanplaatsen en autoboxen**

Het reglement van mede-eigendom (basisakte blz. 172 e.v.) geeft onder artikel 6 op blz. 176 -177 de voorschriften weer, die hierna worden hernomen en aangepast.

Deze ruimten zijn enkel bestemd tot privégebruik om voertuigen te parkeren op de voorziene staanplaatsen en in de garageboxen met uitsluiting van stalling van commerciële of industriële voertuigen of als openbare staanplaats.

Enkel bewoners met een staanplaats/garagebox mogen hun voertuig plaatsen op de hen toegewezen parkeerplaats.

De staanplaatsen/garageboxen moeten gebruikt worden met zo weinig mogelijk stoornis of hinder voor de mede-eigenaars en dit meer bepaald tussen 22.00 u en 06.00 u.

Het is ten strengste verboden in de staanplaatsen/garageboxen (privatieve en gemeenschappelijke delen) en op de in-/uitrit van deze ruimtes:

- kinderen te laten spelen/fietsen enz.;
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden;
- te roken of lucifers of lichtgevend materialen met vrije vlam te ontsteken;
- benzine, olie, ontvlambare, explosieve, onwelriekende, ongezonde, schadelijke producten/stoffen op te slaan;
- stil te staan en te parkeren dan wel de motor te laten draaien in de in- of uitrit en in de ondergrondse manoeuvreerruimte, tevens het binnen- en buitenrijden te hinderen;
- de autoclaxon dan wel andere gelijkaardige verwittigingsystemen dan wel geluidmakers te gebruiken;
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren;
- de garageruimte te bevuilden met vuilnis van welke aard ook, zoals bijvoorbeeld olielekken;
- de gemeenschappelijke stopcontacten te gebruiken voor het opladen van elektrische fietsen, auto's en andere elektrische apparatuur in de meest ruime zin van het woord;
- onderhouds- of herstelwerken van welke aard aan voertuigen uit te voeren, elektrische apparatuur (zaagmachines e.d.) te plaatsen, behalve voor dringende interventies mits deze dan geen hinder veroorzaken voor de andere gebruikers.
- activiteiten uit te voeren, zoals het installeren of monteren van machines, alsmede activiteiten te verrichten die steeds weerkerende geluidshinder met zich meebrengen.

De vereniging van mede-eigenaars heeft tevens het recht om de in overtreding van deze bepalingen geplaatste voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij dit reglement van interne orde mandaat gegeven aan de syndicus.

Om de veiligheid in de ondergrondse parkeerplaats te waarborgen zijn de volgende verkeersregels in acht te nemen:

- voetgangers hebben altijd voorrang,
- er dient stapvoets gereden te worden,
- er dient voorrang verleend te worden aan de voertuigen, die naar hun parkeerplaats rijden.

### **Gebruik van de gemene fietsenberging**

De fietsenberging dient uitsluitend om er fietsen van de mede-eigenaars /bewoners te plaatsen; het is geen opslagruimte voor (groot) huisvuil of ander materiaal e.d. en is evenmin bestemd voor moto's.

Er mogen maximum 2 fietsen per appartement in de fietsenberging geplaatst worden.

### **Gebruik van de afvoerleidingen**

Bewoners zullen de afvoeren behoorlijk gebruiken en om verstoppingen vermijden vloeibare wasmiddelen gebruiken.

Het is ten strengste verboden hygiënisch/medisch materiaal, zoals tampons, maandverbanden vochtige doekjes e.d., tevens kattenbakvulling enz. door te spoelen via de sanitaire afvoeren; tevens is verboden om etensresten, braad - of frietvet weg te gieten via gootsteen, uitgietsbakken of toilet leidend naar de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw.

Bij verstopping of lekken enz. zullen de betrokken eigenaars, bewoners/huurders hun volle medewerking moeten verlenen tot adequate tussenkomst van vaklui tot oplossing van het probleem. De toegang tot de privaatieve delen kan daartoe niet geweigerd worden zodat de oorsprong van de lekken of verstoppingen onverwijld kan opgespoord worden en interventies kunnen gebeuren om te verhelpen aan deze probleemsituatie (opsporing, herstel).

De syndicus zal, zodra mogelijk, met de betrokkenen daartoe de nodige afspraken maken zodat de aangeduide vaklui hun werk zo snel als mogelijk naar behoren kunnen uitvoeren.

---

## **ARTIKEL 5. KELDER EN BERGINEN**

Alle deuren van de bergingen dienen in dezelfde kleur geschilderd te worden.

Het is uitdrukkelijk verboden in de bergingen dieren onder te brengen, hinderlijke, bederfbare of geurverspreidende producten/voorwerpen, brandstoffen of ontvlambare producten te plaatsen of giftige stoffen te bewaren. Dit betreft o.m. oliën, brandstof, chemische vloeistoffen, munitie enz.

Elke activiteit of inrichting, die bodemverontreiniging in de zin van het bodemsaneringsdecreet kan veroorzaken, is er uitdrukkelijk verboden.

Het opladen van batterijen, zoals bv. elektrische steps, fietsen, boor/zaagmachines e.d., is er evenzeer ten strengste verboden.

---

## **ARTIKEL 6. GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN**

Het gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin mag geen overlast voor de overige bewoners veroorzaken.

Het is tevens verboden om meubels in deze tuin te plaatsen.

Huisdieren dienen aan de leiband gehouden te worden en hun uitwerpselen dienen onverwijld, zoals gebruikelijk, opgeruimd te worden.

Het is niet toegelaten om er te spelen of met fietsen, moto's, elektrisch speelgoed enz. te rijden. Enkel het betegelde gangpad van de binnentuin mag betreden worden.

De toegang tot het groen-gedeelte is verboden voor mens en dier, dit om de aanplanting niet te vernietigen of te beschadigen.

---

## **ARTIKEL 7. HUISVUIL**

De bewoners moeten te allen tijde de instructies opvolgen van de gemeentelijke overheid voor de ophaling van huisvuil.

Elke mede-eigenaar staat zelf in voor het vergaren van zijn afval in de door de gemeente voorgeschreven huisvuilzakken en deze volgens de door de gemeente vastgestelde kalender van data en uren, op de dag van de omhaling dan wel ten vroegste de voorafgaande avond buiten te zetten op de daartoe vastgestelde plaatsen.

Er mag geen huisvuil in de ondergrondse garage en in de inkom en trappenhal, evenmin voor de poort of de gemeenschappelijke delen worden gelegd.

Zo vuilniszakken langer staan dan de ophaaltermijn is de persoon in kwestie verantwoordelijk voor de kosten van opruiming/reiniging en ontsmetting enz.

Het bewaren /opslaan van afval op het terras, van welke aard dan ook, is verboden, tenzij dit gebeurt in een met deksel afgesloten meubel/bak, dat niet boven de balustrade uitsteekt.

Vastgestelde plaatsen:

- Blok A: stoep Nieuwstraat
- Blok B: stoep Gildehof

Voor alle huisafval, ander dan wat door gemeentediensten (in door de gemeente voorgeschreven zakken en op de door gemeente voorgeschreven wijze) wordt opgehaald, kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

---

## **ARTIKEL 8. LAWAAIHINDER**

De bewoners dienen al het nodige te doen om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur mag er absoluut geen lawaai de rust verstoren.

Iedere bewoner draagt zorg voor het verhinderen van geluidsstoornis bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen.

Storend geluid (bv. roepen in de gemene delen) dient vermeden te worden,

---

## **ARTIKEL 9. HUISDIEREN**

Volgende kleine huisdieren worden gedogen, zijnde, zoals gebruikelijk, vissen, honden, katten,

hamsters en vogels, (in kooi).

Er mag maximum één huisdier per appartement worden gehouden.

Reptielen zijn niet toegelaten.

Zo het dier de oorzaak is van hinder door lawaai, reuk of op een andere wijze, kan de gunst ingetrokken worden voor het dier in kwestie.

Elke bewoner heeft hierover een meldingsplicht bij de syndicus.

In het geval de gunst ingetrokken wordt, is de bewaker/eigenaar van het dier, die zich niet naar deze beslissing schikt, verplicht tot het betalen van een vergoeding voor de hinder per dag vertraging en eventueel voor de hierdoor veroorzaakte materiële schade, zijnde de kost van herstel volgens bestek van een vakman. Ter zake wordt verwezen naar art.16 van huidig reglement.

Honden moeten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw steeds aan de leiband worden gehouden.

---

## **ARTIKEL 10. NETHEID VAN HET GEBOUW**

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

Er is door de Algemene Vergadering van 08/10/2022 beslist om een poetsfirma aan te stellen, die tweewekelijks de gemeenschappelijke delen poetst.

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw karweien van welke aard ook uit te voeren en via de ramen tapijten, bed- en (tafel)linnen uit te kloppen en tevens eender wat vanuit privatieve ruimtes naar beneden in de gemene traphal te gooien.

De bewoners moeten ten allen prijze vermijden dat er afval of eender welk voorwerp vanuit de privatieve delen op de onderliggende en naastliggende terrassen of op het voetpad valt.

De eigenaar van terras/balkon heeft de plicht de bekleding en de waterafvoer ervan te onderhouden zodat een normale waterafvoer mogelijk blijft en mag het terras/balkon niet bedekken.

Het kuisen van de privatieve terrassen met overvloedig water is niet toegestaan en in elk geval dient vermeden te worden dat de onderliggende terrassen of voetpaden hierdoor nat worden, dan wel hiervan hinder ondervinden.

Op de terrassen mogen geen huishoudelijke taken worden verricht, zoals het borstelen/uitkloppen van tapijten, beddengoed, kleding, het kuisen/behandelen van meubilair en andere voorwerpen e.d.

De terrassen mogen niet gebruikt worden als opslagplaats van eender welk materiaal, evenmin voor bakken voor opvang van vuil (cf. art. 7) en ander al dan niet wegwerpmateriaal, opdat een aangenaam uitzicht en netheid van het gebouw wordt gewaarborgd.

Het plaatsen van een droogrek tegen de balustrade, zodat dit zichtbaar is van buitenaf, is verboden.

Barbecueën op de terrassen is toegestaan mits gebruik daartoe van enkel toestellen, die werken op elektriciteit of op gas. Er moet echter voor gezorgd worden dat het gebruik geen reukhinder of rook meebrengt voor de omwonenden.

Eigenaars of huurders zullen er steeds voor zorgen dat hun pand geen bron kan worden van een plaag van knaagdieren, kruipende of vliegende insecten. Indien nodig dient een gespecialiseerde firma op hun kosten te zorgen voor de opsporing en vernietiging/regelmatige bestrijding van het ongedierte.

Eigenaars of hun huurder dienen er steeds voor te zorgen dat ze in de gemene delen geen oorzaak zijn van storende geluid-/rook-/geurhinder voor de andere bewoners.

Roken is verboden in de gemeenschappelijke ruimten (liften, gangen, trappen, inkom, ondergrondse ruimten)

---

## **ARTIKEL 11. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL**

Iedereen moet het nodige doen om de inkom- en trappenhallen net en ordentelijk te houden.

De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden, waarbij elke bewoner er persoonlijk voor dient te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het achterlaten van drukwerk op de grond is verboden.

Het aanbrengen van sticker 'geen publiciteit' is toegelaten.

Het is verboden berichten of affiches e.d. in de inkomhal/trappenhal te leggen of op te hangen zonder voorafgaande toestemming van de syndicus.

Er mogen geen privévoorwerpen (ook geen fietsen) in de inkom en trappenhal geplaatst of gelegd worden, en dit geldt ook bij verhuizing, zonder voorafgaande toelating van de syndicus/raad van mede-eigendom.

Naamplaatjes op brievenbussen, parlofoons, in lift worden bij de syndicus besteld teneinde hierin de uniformiteit te behouden.

Er mag in de gangen en de gemeenschappelijke overlopen geen huishoudelijk werk verricht worden, zoals o.m. het borstelen/uitkloppen van tapijten, beddengoed, kleding, het (uit)kuisen van meubels, het poetsen van schoenen, kuisen van privatieve gebruiksvoorwerpen (borstels, afvalbakken e.d.)

Er mogen evenmin verfraaiingselementen/toestellen van persoonlijke aard in de gemene delen aangebracht worden, zoals o.a. planten, meubels, schilderijen, airco, e.d., tenzij mits voorafgaande toelating van de syndicus/raad van mede-eigendom, dit vooreerst ter vrijwaring van de brandveiligheid.

---

## **ARTIKEL 12. VERHUIS - VERVOER**

Het intrekken, het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en van omvangrijke stukken, moet gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste vijf werkdagen vooraf verwittigd moet worden.

Het gebruik van een liftladder die de privatieve delen rechtstreeks bedient is hierbij verplicht; er mag geen gebruik gemaakt worden van de lift of de trappen.

Het verboden gebruik van lift en trappen geeft aanleiding tot opeisbaarheid van een vergoeding;



iedere beschadiging hierdoor veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wordt aangerekend aan de mede-eigenaar die dit vervoer zal hebben laten uitvoeren. Ter zake wordt ook verwezen naar art. 17 van het reglement.

Voor zoveel als nodig, en alsdan mits voorafgaand overleg en machtiging van de syndicus daartoe, wordt een tijdelijk beperkt gratis gebruiksrecht in voordeel van de bewoners van het gebouw verleend door de syndicus op de niet bebouwde gemeenschappelijke grondaandelen rond het gebouw (al dan niet bezwaard met een privaat gebruiksrecht), dit voor zover er géén andere verhuismogelijkheid bestaat. De eventuele dienstbare plaatsen die hiervoor geschikt zijn, zullen dan door de syndicus worden aangeduid, waarbij het veroorzaken van schade bij deze afwijkende toegangsmogelijkheid onvoorwaardelijk dient vergoed.

---

### **ARTIKEL 13. ELEKTRISCHE LAADPAALINSTALLATIE(S)**

De eigenaar van de elektrische laadinstallatie dient de plaatsing ervan aan zijn verzekeraar te melden, zodat bijkomende risico's (o.a. brand) gedekt zijn.

Het bewijs van de melding dient voorgelegd te worden aan de syndicus.

Indien de elektriciteitscapaciteit van de kabel niet meer toereikend zou worden, dan is een individuele aanvraag van de eigenaar tot verzwaring van het privaat vermogen van de kabel voor het vermogen van de residentie verplicht.

De mogelijke studiekosten/kosten voor de verzwaring van het vermogen van deze inkomende kabel voor de residentie, is dan ten laste van de aanvrager van een verhoogd vermogen (o.a. laadpalen) zowel voor reeds bestaande installatie van laadpaal als voor een toekomstige installatie.

Nieuwe aanvragen voor (bijkomende) laadpalen en andere elektrische installaties dienen voorafgaand goedgekeurd te worden door de syndicus.

Uiterlijk 14 dagen na plaatsing van de laadinstallatie dient er vóór ingebruikname een goedkeuringsattest van een erkend keuringsorganisme met betrekking tot de (aangepaste) laagspanningsinstallatie van het appartement alsook de laadinstallatie, voorgelegd te worden aan de syndicus.

De aanvrager zal ook vóór de uitvoering van deze werkzaamheden de technisch toereikende beschrijving ervan voorleggen aan de syndicus, die dit dan overmaakt aan de leden van Raad van mede-eigendom.

De uitvoering dient in elk geval te gebeuren met in achtneming van de eventueel door de syndicus voorgelegde opmerkingen op de beschrijving, die hem voorafgaand is voorgelegd.

De werken dienen op een nette en vakkundige wijze uitgevoerd te worden.

Het advies van de plaatselijke brandweer dient altijd vooraf te worden opgevraagd en als dan in aanmerking genomen te worden.

---

### **ARTIKEL 14. UITZICHT VAN HET GEBOUW**

Aan de stijl en harmonie, het algemeen uitzicht van het gebouw mag in geen enkel geval iets gewijzigd

worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars, genomen met twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Aan ramen, terrassen, balustrades en borstweringen mogen geen voorwerpen, noch versiering noch omkleeding, noch opschriften/(licht) reclame worden aangebracht en voor de ramen zijn er geen vogelkooien of huisgerief toegelaten; deze kunnen door hun zichtbaarheid afbreuk doen aan het ordentelijk, harmonieus en esthetisch uitzicht van het gebouw.

Satellietschotels of gelijkaardige toestellen voor het ontvangen van satellietsignalen mogen nergens geplaatst worden.

Enkel de Belgische driekleur en/ of de officiële Vlaamse vlag (vlag van de Vlaamse Gemeenschap) mag zichtbaar uitgehangen worden en dit op de respectievelijke officiële feestdagen, zijnde 21 juli en 11 juli. Buiten deze periode is het enkel toegelaten indien de officiële instanties dit vragen, waarover de syndicus op de hoogte is.

Vaste zonnetenten mogen enkel voor de penthouse appartementen verankerd worden in de gevel nadat de syndicus hierover voorafgaand is gecontacteerd door de eigenaar tot voorlegging van het omschreven project.

Omwille van de uniformiteit moeten de omkasting en armen van de zonnetent uitgevoerd worden in zwarte kleur (RAL 9005 structuur). Het tentdoek moet een uniform donker muisgrijze kleur (vb.: Brustor Dickson Orchestra SOURIS ORC 8396) hebben. Alle andere kleuren/combinaties zijn uitgesloten.

Vaste overkappingen zijn enkel mogelijk voor de penthouse appartementen. De verankering in de gevel mag nadat de syndicus hierover voorafgaand is gecontacteerd door de eigenaar tot voorlegging van het omschreven project. Omwille van de uniformiteit van het gebouw te verzekeren moet de volledige structuur (zowel buiten als binnen) uitgevoerd worden in witte kleur (RAL9016). Alle andere kleuren/combinaties zijn uitgesloten. De constructie moet binnen de oppervlakte van het balkon blijven en niet boven de dakrand van het gebouw komen. Er mogen geen wijzigingen aan de balustrade uitgevoerd worden. Alsook mag de balustrade niet dienen als verankerings- of steunpunt voor de beoogde constructie. De constructie mag geen hinder geven aan de onderliggende balkons zoals vb afwatering. De toegang tot het dak van het gebouw moet mogelijk blijven voor inspectie of werken.

Bij inbreuk op deze bepaling zal de eigenaar verplicht worden om de zonnetent zo snel mogelijk te verwijderen en is een vergoeding verschuldigd, zoals nader bepaald in artikel 17 van huidig reglement van interne orde.

Het is verboden om op de daken/terrassen een jacuzzi of zwembad te plaatsen.

Aanplakborden voor verhuring of verkoop van een kavel worden toegestaan in overleg met de syndicus o.m. wat betreft model, afmetingen, plaats van bevestiging enz.

De gordijnen, overgordijnen, zonneblinden, die van buitenaf zichtbaar zijn, moeten wit zijn.

---

## **ARTIKEL 15. VEILIGHEID EN DIEFSTAL**

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit kan leiden tot problemen voor het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.).

Iedere bewoner zal erop toezien de sasdeur enkel te openen voor toegang voor eigen mensen.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geur verspreidende stoffen/producten in het gebouw binnen te brengen, waar ook.

Het is verboden rubberen gasleidingen of soepele buizen aan te wenden; voor het gebruik hiervan kan geen enkel recht door tijdsverloop worden verworven.

Het is verboden om vuurwerk af te steken op terrassen, in of rond het gebouw.

---

## **ART.16 ALGEMENE INLICHTINGEN**

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders of toegelaten bewoners in te lichten over de inhoud van dit reglement van interne orde en hun huur/verblijfscontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte/ het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

De gegevens van de huurder(s) en de datum van de verhuring moeten bij afsluiting van het huurcontract door de eigenaar/verhuurder voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en gebruiken het gebouw als "een goed huisvader".

Bij langdurige afwezigheid/vakantie wordt aangeraden de syndicus hiervan in te lichten en hem eventueel de gegevens van een contactpersoon mee te delen zodat deze, indien nodig, toegang tot het appartement/berging/garage(box) kan verlenen, dan wel een sleutel aan de syndicus kan afgeven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

Een vordering tot ontbinding van het huurcontract of contract van bewoning kan namens de V.M.E. bij inbreuk op het reglement van interne orde in rechte worden voorgelegd aan de bevoegde gerechtelijke instantie.

## **ARTIKEL 17. SCHADEVERGOEDING – BEDING – INTRESTEN**

1.

Zo het reglement van interne orde en/of het reglement van mede-eigendom niet worden nageleefd door de bewoners, is de syndicus gerechtigd om zowel de verhuurder/de titularis van een zakelijk recht als de huurder/bewoner rechtstreeks aan te schrijven met verzoek om de met het reglement van interne orde dan wel met het reglement van mede-eigendom strijdige handeling of overlast onmiddellijk stop te zetten, onverminderd het recht om bij aanmaning een vergoeding/schadeloosstelling te vorderen, die, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verschuldigd is en wordt bepaald op 100,00 euro bij elke vaststelling van inbreuk dan wel per dag vertraging in de stopzetting en/of herstel van de inbreuk /schade;

dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen met als basisindex deze van de maand voorafgaand aan de goedkeuring van het reglement van interne orde.

De bestemming van de gelden die strekken tot dekking van de administratieve beheerskosten komen ten goede aan de V.M.E.

Bij gebrek aan nuttig gevolg is de VME, vertegenwoordigd door de syndicus, bevoegd een rechtsvordering in te stellen bij de bevoegde gerechtelijke instantie tot schadeherstel en schadevergoeding; tevens kan het opleggen van een dwangsom worden gevorderd.

Zo de inbreuk wordt begaan door een huurder dan wel door een tijdelijke gebruiker van het pand, kan deze persoon ook rechtstreeks door de syndicus worden aangesproken en kunnen tegen hem dezelfde

maatregelen worden getroffen, met aanspraak op vergoeding/schadeloosstelling, en kan dezelfde vordering in rechte rechtstreeks tegen deze persoon worden ingesteld, inbegrepen een vordering tot ontbinding van het huurcontract.

Zo de VME/de syndicus geen actie zou ondernemen, blijft de individuele mede-eigenaar, die persoonlijk hinder ondervindt, gerechtigd om zich rechtstreeks te richten tot de bevoegde gerechtelijke instanties, na voorafgaand zijn intentie daartoe aan de syndicus mee te delen. (cf. art. 57 van het reglement van mede-eigendom)

De kosten, die zich noodzaken aan de gemene delen van het gebouw voor de herstelling van beschadiging, veroorzaakt door de bewoner dan wel vallende onder zijn verantwoordelijkheid, zijn ten laste van de titularis van het zakelijk recht op de betrokken kavel.

2.

Bij vertraging in de betaling van de door de syndicus driemaandelijks opgevraagde voorschotten op werkkapitaal en aanvullende voorschotten voor het gewoon, dan wel bijzonder reservekapitaal, verschuldigd binnen de dertig dagen na opvraging, is de nalatige mede-eigenaar na ingebrekestelling met een betaaltermijn van 15 dagen, een verdragingsintrest vanaf datum van ingebrekestelling verschuldigd aan de wettelijke intrestvoet, tevens een schadevergoeding, forfaitair bepaald op 8 % van de verschuldigde som, met een minimum van 200,00 euro, jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijsen met als basisindex deze van de maand voorafgaand aan de goedkeuring van het reglement van interne orde.

De intrest en schadebeding zijn tevens hoofdelijk verschuldigd door de personen, die als titularis van zakelijke rechten op het pand (blote eigenaar/vruchtgebruiker), de door de syndicus opgevraagde voorschotten hoofdelijk verschuldigd zijn.

De procedure, die de syndicus volgt voor de gerechtelijke invordering van onbetaalde voorschotten en herstellingskosten bij schade aan de gemene delen en zijn bevoegdheid daartoe worden beschreven onder art. 45 en 56 van het reglement van mede-eigendom.

De algemene vergadering kan de syndicus, met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandverzekering af te sluiten voor geschillen tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van de mede-eigenaars of titularis van zakelijke rechten op het pand.

## DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

---

**ARTIKEL 15. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen. Een deelname op afstand aan de algemene vergadering kan slechts wanneer de syndicus deze mogelijkheid uitdrukkelijk heeft voorzien en dit aan de mede-eigenaars heeft meegedeeld in de bijeenroeping.

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 wie 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 daartoe vastgelegde periode tussen 01/10 en 15/10, tevens telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

---

**ARTIKEL 16. 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 3 weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Kunnen die punten evenwel niet meer tijdig op de agenda van die vergadering worden geplaatst, omwille van de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Indien een deelname op afstand aan de algemene vergadering mogelijk is, vermeldt de syndicus dit uitdrukkelijk in de oproeping voor de vergadering, met eventueel de modaliteiten van de deelname op afstand aan de algemene vergadering.

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 rechtsgeldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

---

## **ARTIKEL 17. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

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

De beslissing tot aanduiding van de voorzitter wordt genomen met een volstreekte meerderheid van stemmen, dus 50 % + 1.

Het voorzitterschap van de algemene vergadering is slechts een tijdelijke functie, beperkt tot de algemene vergadering zelf; de voorzitter wordt aldus gekozen uit de op de vergadering aanwezige mede-eigenaars.

Bevoegdheden:

- De voorzitter moet op het einde van de algemene vergadering de notulen na lezing ondertekenen.
- De voorzitter van de laatste algemene vergadering moet bij de beëindiging van het mandaat van de syndicus, indien er geen opvolger zou zijn, het volledige dossier van het beheer van het gebouw in ontvangst nemen.
- Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen.

b. 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.

Verkiezingsmodaliteiten secretaris:

- Terwijl de syndicus onder geen beding als voorzitter van de algemene vergadering kan aangewezen worden, geldt deze onverenigbaarheid niet voor de secretaris. De algemene

vergadering kan met gewone meerderheid van stemmen beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris. Evenmin is vereist dat de syndicus ook mede-eigenaar zou zijn.

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

Bevoegdheden:

- Notuleren van de beslissingen, genomen in de algemene vergadering.
- Ondertekenen van de notulen.

---

#### **ARTIKEL 18. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een hernieuwde 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 het aantal van aandelen in de gemene delen, waarvan ze houder zijn.

---

#### **ARTIKEL 19. 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 de persoon, die door de vereniging in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht, die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

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

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

---

## **ARTIKEL 20. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij 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 21. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beslist:

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

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85 § 1, al. 1 Boek 3 BW;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW;



c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden;

d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, al. 4, Boek 3 BW;

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

h) onder voorbehoud van artikel 3.92 § 1, zesde lid, Boek 3 BW, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

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

---

## **ARTIKEL 22. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen, 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 op in het register bedoeld in artikel 3.93 § 4, Boek 3 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87 § 1 tweede lid Boek 3 BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, - en eventueel 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 23. MEDEDINGING**

Op de Algemene Vergadering werd voor de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer) volgend bedrag vastgelegd: 1.000,00 euro bij beslissing van de algemene vergadering d.d. 08/10/2022.

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus bijgevolg meerdere kostenramingen voorleggen.

---

## **ARTIKEL 24. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

---

## **ARTIKEL 25. DE SYNDICUS**

### **25.1 Benoeming van de syndicus en publicatie**

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

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat meer bepaald de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer duren 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 gaan.

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. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

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

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat.

Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming.

Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de

wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

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

## **25.2 Takenpakket van de syndicus**

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

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

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

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Dit vermogen moet op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren.

Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

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, die werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

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

11/ ten behoeve van de in artikel 3.88 § 1, 1°, d) Boek 3 BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 750,00;

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 aangestelde, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad;

hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

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

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten;

die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering, die over die begrotingen moet stemmen.

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.

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.

### **25.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus**

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits inachtneming van het syndicuscontract.

De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

### **25.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht**

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

### **25.5 Onverenigbaarheden**

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

## **C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen**

### **ARTIKEL 26. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

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

Het betreft een niet-bezoldigde functie; die kan worden uitgeoefend door een mede-eigenaar en waarbij cumul mogelijk is met deze van lid van de raad van mede-eigendom.

Bevoegdheden en werkingsregels:

Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

- Of: Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken.
- Of: Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris

eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe verbindt om op korte termijn (minstens vóór de algemene vergadering, waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

Vermits binnen een vereniging van mede-eigenaars bepaalde bevoegdheden, die betrekking hebben op boekhoudkundige en financiële verrichtingen, door de wet reeds toevertrouwd zijn aan andere organen binnen de vereniging van mede-eigenaars, kunnen deze niet eveneens aan de commissaris worden toegewezen:

- Zo is enkel de syndicus bevoegd over het voeren van de boekhouding, wat tot zijn wettelijke bevoegdheden en verplichtingen behoort (artikel 77-8, §4, 5° en 17° BW). De commissaris kan zich bijgevolg niet inlaten met het zelf uitvoeren van betalingen of van het toewijzen van kosten.
- Vermits in een vereniging van mede-eigenaars de algemene vergadering het door de wet gecreëerd beslissingsorgaan is (artikel 577-6, § 2, 1<sup>e</sup> lid; artikel 577-6, § 3, 1<sup>e</sup> lid en artikel 577-7 BW), zal de commissaris van de rekeningen zich ook niet inlaten met de wenselijkheid van bepaalde kosten. Deze materie komt immers doe aan de algemene vergadering, die als enige bevoegd is tot het nemen van dergelijke beslissingen, behoudens in uitzonderlijke gevallen, waaromtrent de syndicus zelf een beslissing kan nemen.

De bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen kunnen dan ook enkel het 'restgebied' van de controle inzake rekeningen betreffen, dit naar analogie met de taak van de commissaris van een vennootschap.

#### **D. Regels m.b.t. de raad van mede-eigendom**

#### **ARTIKEL 27. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

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

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

Werkingsregels:

De raad van mede-eigendom telt (minstens) 3 leden.

Gezien de raad van mede-eigendom een collegiaal orgaan is, moeten de besluiten collegiaal worden genomen - (de meerderheid bindt de minderheid).

Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.
- Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Het betreft een niet-bezoldigd mandaat.

Er werden op de algemene vergadering geen plaatsvervangende leden voorzien. Dit houdt in dat, indien een lid ontslag neemt om welke reden dan ook (onenigheid met andere leden, professionele redenen, ongeval of ziekte, vervreemding appartement) het aantal leden (mogelijks) zakt tot onder het statutair voorzien aantal leden. Zo er plaatsvervangende leden zijn, zal de syndicus een dergelijk lid oproepen te zetelen. Bij gebrek aan plaatsvervangende leden zal de syndicus een algemene vergadering samenroepen om in de vervanging van het ontslagnemend lid te voorzien. In ieder geval moet het ontslagnemend lid zijn ontslag formeel aanbieden hetzij aan de voorzitter van de raad van mede-eigendom, hetzij aan de syndicus.

Bij de volgende gewone algemene vergadering zal er opnieuw een raad van mede-eigendom moeten worden verkozen (tenzij er wordt beslist dat deze overbodig is). De nieuw verkozen leden moeten mijns inziens tijdens de gewone algemene vergadering overgaan tot het aanstellen van een voorzitter.

De voorzitter is de persoon die bevoegd is tot convocatie van de volgende raden van mede-eigendom. Hij bepaalt derhalve de wijze van convocatie.

Daarbij moet geopteerd worden voor een minder streng formalisme dan dit het geval is bij convocaties tot de algemene vergadering. In de appartementswet is er immers geen aanwijzing te vinden over de wijze waarop de leden van de raad van mede-eigendom worden geconvoceerd. Uitnodiging bij e-mail is de dag van vandaag de meest vanzelfsprekende werkwijze, wat geen andere wijze van vaststelling/oproeping uitsluit.

De voorzitter bepaalt eveneens de plaats, de dag en het uur van de vergadering evenals de frequentie en de agenda van de vergaderingen.

Wat de agenda betreft, moet worden opgemerkt dat, in tegenstelling tot de agenda van de algemene vergadering van mede-eigenaars, de besluiten van de raad van mede-eigendom niet bepaald en beperkt worden door de agenda.

De wet bevat geen aanwijzing over de besluitvorming van de raad van mede-eigendom.

Aangezien de raad van mede-eigendom op heden bestaat uit vijf leden, zullen de beslissingen worden genomen na goedkeuring door twee van de vijf leden.



Van de beslissingen van de raad van mede-eigendom worden notulen opgesteld. De notulen van de vergadering die de raad van mede-eigenaars houdt na zijn investituur (zoals van de vergadering die ter zake werd gehouden), moeten onder de andere mede-eigenaars worden verspreid, zodat de mede-eigenaars weten wat de op heden nog noodzakelijke prioriteiten zijn in het beleid van de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom moet eveneens halfjaarlijks een verslag opmaken waarin deze o.a. een overzicht geeft van zijn bevindingen over het beheer van de syndicus (bv. de werken en tussenkomsten, door de syndicus in zijn opdracht uitgevoerd).

Hierin moet ook de status worden vermeld van de bijzondere opdrachten die hij van de algemene vergadering heeft gekregen.

Ook dit verslag moet onder de andere mede-eigenaars worden verspreid.

Taken en verslaggeving:

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

De raad kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en dit 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 dit geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

---

## **ARTIKEL 28. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS**

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

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

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

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

## **DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME**

### **1.**

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

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

## **2.**

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

## **3.**

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

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

## **4.**

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

## **5.**

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

## **6p**

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

## **7.**

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

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

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

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

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [syndicus@kantoorleemans.be](mailto:syndicus@kantoorleemans.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.