

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VME Residentie ZWEDEN

Conform artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek vindt u hier het 'reglement van interne orde'. Hierin worden onder meer de informatie met betrekking tot de Algemene Vergadering en de syndicus uiteengezet, alsook het huishoudelijk reglement van de residentie.

Goedgekeurd en geactualiseerd RIO AV 23/3/2023

Onderhavig reglement van interne orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door Notaris Tytgat op 19/06/68.

Dit reglement van interne orde werd aangenomen en goedgekeurd op de Bijzondere Algemene Vergadering dd.23/3/23. Bij tegenstellingen ten opzichte van vorige reglementen prevaleert het RIO van 23/3/23.
Dit Reglement van Interne Orde werd geactualiseerd t.e.m. de goedgekeurde beslissingen van de Bijzondere Algemene Vergadering van dd. 26.11.2024.

VME Residentie Zweden	Scandinaviëstraat 1 e.v. – B-9000 Gent
KBO NUMMER	0850.407.908
BEMIDDELEND SYNDICUS:	Wim VANDER CRUYSEN
BIV:	500496
KANTOOR:	QUALITY BEHEER VANDER CRUYSEN
ADRES:	MARKT 10 – B9230 WETTEREN
BA EN BORGSTELLING	AXA polisnummer 730.390.160

Artikel 1 – Dwingend karakter, verplichte registratie bij verhuur

Het huishoudelijk reglement heeft een dwingend karakter voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor iedereen die in de toekomst op het gebouw, of om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zou bezitten. Alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot zullen de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis hebben genomen van dit reglement, en dat ze dit zullen eerbiedigen.

Mede-eigenaars dienen dit Reglement van Interne Orde ter ondertekening toe te voegen aan hun huurovereenkomst. Dit reglement maakt integraal deel uit van de huurovereenkomst en huurders dienen de bepalingen ervan zorgvuldig na te leven. Mede-eigenaars dienen dit reglement samen met de huurovereenkomst te laten registreren.

Er zal strikt hand gehouden worden aan de uitvoering van dit reglement. Alsook moeten alle rechthebbende de voorschriften van de basisakte naleven. Bewoners worden verzocht, ingeval van klachten of problemen, zich te wenden tot het beheer en/of syndicus.

De syndicus is:

Quality Beheer Vander Cruyssen – Markt 10, 9230 Wetteren.

Tel. +32 9 368 23 22 – e-mail. Info@vandercruyssen.be

Artikel 2 - Privaatrechtelijk boetesysteem, begunstigde en garages

Formele vaststelling van inbreuken

De Vereniging van Mede-eigenaars verleent formeel haar goedkeuring voor het vaststellen van inbreuken en dit op meerdere manieren; door een Proces Verbaal opgemaakt door een politiebeambte en/of overheidsambtenaar en/of door een vaststelling gedaan door een gerechtsdeurwaarder en/of een ambtenaar van Justitie.

De syndicus kan ook via minstens twee getuigenverklaringen van bewoners van verschillende appartementen de infra vermelde inbreuken vaststellen. Deze getuigenverklaringen dienen schriftelijk, gedagtekend en ondertekend aan de syndicus worden overgemaakt. De verslagen dienen melding te maken van de specifieke inbreuk en het huisnummer in de residentie, waarvan een bewoner/mede-eigenaar een inbreuk heeft begaan. De getuigen machtigen de syndicus en haar raadsman om deze getuigenverklaringen desgevallend voor te leggen aan de politiediensten, parketambtenaren, overheidsdiensten, Vrederechter of Rechter van de bevoegde rechtbank.

Door de goedkeuring van het reglement van Interne Orde op de Algemene Vergadering geven de mede-eigenaars de syndicus uitdrukkelijk volmacht om alle beelden van de videocamera's te consulteren en te gebruiken om een inbreuk vast te stellen en deze beelden desgevallend te gebruiken in een Rechtbank of voor politieel onderzoek.

De videocamera's bevinden zich op meerdere plaatsen in de residentie en registreren de gemeenschappelijke ruimten waaronder de kelder, garage, parking, inkomhallen, traphallen, zolder, overlopen ed. Door de goedkeuring van onderhavig reglement verlenen de mede-eigenaars eveneens hun uitdrukkelijke goedkeuring dat alle beelden en nuttige informatie ter beschikking worden gesteld voor de bevoegde politiediensten, gerechtelijke instanties en syndicus in het kader van gebeurlijke wettelijke inbreuken (misdrijven, wanbedrijven en misdaden).

Boetebedragen

De boetes zijn proportioneel. Ze staan in verhouding tot de aard van de schending en de schade die deze schending veroorzaakt.

De boetes voor inbreuken zijn ten laste van de mede-eigenaars. Zij kunnen die desgevallend verhalen op hun huurders of bewoners.

Alle bepalingen en boetebedragen vermeld in dit Reglement van Interne Orde werden goedgekeurd door de Statutaire Algemene Vergadering van de Residentie op **23 maart 2023**

Jaarlijkse indexering

De boetes/bedragen worden jaarlijks, aan het begin van elk kalenderjaar, aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, volgens volgende formule:

$$\frac{\text{Boete} \times \text{indexcijfer december vorig kalenderjaar}}{\text{Indexcijfer maand december 2022}}$$

Begunstigde

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald zullen de boetebedragen integraal toekomen aan de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Zweden. Deze zullen worden verrekend in de lopende uitgaven van de residentie volgens de verdeelsleutel vermeld in de basisakte.

Tien administratieve boetes per maand zijn inbegrepen in het ereloon van de syndicus. Vanaf de 11^e boete kan de syndicus voor die maand een bijkomende administratieve vergoeding krijgen van 55,18€ per extra boete.

Procedure

De syndicus zal op een systematische manier de boetes aan in gebreke zijnde mede-eigenaars overmaken. Alle boetes zullen in de afrekening van de betrokken mede-eigenaar worden opgenomen en kunnen desgevallend worden doorgerekend aan de betrokken bewoner/huurder in de huurdersafrekening.

De syndicus zal hierbij drie procedures volgen afhankelijk van het type inbreuk:

1. Bij lichte inbreuken (type 1) zoals feesten, publiciteit, afname elektriciteit gemene delen, induwen brandknop voor openen ingangsdeur, bestemmingsinbreuken, vrijmaken privatieve terrassen, kleine overlast e.d. zal de syndicus de mede-eigenaars eerst per gewoon schrijven/mail op de hoogte brengen.

In een tweede fase na één maand zal hij -wanneer de inbreuk blijft voortduren- een administratieve boete aanrekenen, waarvan de grootte infra wordt vermeld.

2. Bij zware inbreuken (type 2) zoals sluikstorten, drugsinbreuken, diefstallen, geweldplegingen, openbreken deuren (lift, inkom, kelder...), objecten naar beneden gooien, vernielingen, zware overlast en inbreuken die de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen e.d. zal de syndicus onmiddellijk overgaan tot het heffen van de voorziene boete van 250 €.

Wanneer de inbreuk(en) ondanks de boete(s) blijven voortduren, zal de syndicus het dossier overmaken aan de raadsman aangesteld door de residentie, die zal overgaan tot een dagvaarding, waarbij alle boetes, verwijlinteressen en gerechtskosten e.d. ten laste zijn van de in gebreke zijnde mede-eigenaar.

De syndicus krijgt voor de vaststelling van inbreuken en administratieve afhandeling geen vergoeding van de VME. De boetebedragen komen volledig toe aan de Vereniging van Mede-eigenaars. Enkel wanneer een dossier (met stukken) moet worden overgemaakt aan de advocaat aangesteld door de residentie, zal de syndicus een vergoeding van 250 € + BTW per dossier ontvangen. Deze vergoeding is ten laste van de mede-eigenaar

De syndicus zal pas overgaan tot de heffing & verrekening van een boetedossier (type 1 & type 2) na overleg met één of meerdere Raadsleden.

3. Debiteuren (type 3)

Individuele mede-eigenaars zijn vergoedingen verschuldigd aan de syndicus wanneer zij hun financiële verplichtingen niet nakomen. Deze vergoedingen werden opgenomen in de syndicusovereenkomst. Deze vergoedingen worden als volgt geheven bij wanbetalers:

1^{ste} herinnering per gewone brief/mail: gratis
1^{ste} aangetekende ingebrekestelling: € 50 +BTW
2^{de} aangetekende ingebrekestelling: € 150+BTW
Overmaken dossier naar advocaat: € 250+BTW

Artikel 3 – Bestemming, onderverhuur en overbewoning

Op het gelijkvloers zijn enkel handelsactiviteiten toegelaten in de kavels die daarvoor in de basisakte zijn bestemd. De privatieve kelders zijn geen werkplaatsen voor motorherstellingen of technische toestellen. Dit is ook van toepassing voor de gemeenschappelijke delen in de kelderverdieping.

Alle appartementen moeten op een waardige en behoorlijke wijze bewoond worden, dit wil zeggen dat zij niet gebruikt worden voor onzedelijke doeleinden of bewoond worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen bekend is. Daarnaast heeft de bewoner van het appartement de wettelijke verplichting het goed te onderhouden als een goed huisvader.

Het is verboden om in de appartementen of studio's op de verdiepingen een zelfstandige beroepsactiviteit uit te oefenen die overlast teweeg brengt waaronder handelsactiviteiten met dagelijks meerdere klanten en/of activiteiten die geluidsoverlast, geurhinder te weeg brengen zoals massagesalon, opnamestudio, café/restaurant, wellness, kapsalon, hondentrimmer,..etc. Deze lijst is niet-limitatief.

Eigenaars in wiens kavel een beroepsactiviteit plaatsvindt die zulke overlast veroorzaakt aan de medebewoners, zullen hiervoor een boete krijgen van **€50,- per dag** zolang deze activiteit blijft voortduren en dit vanaf de tweede maand na kennisname door de VME. Deze boete wordt betaald aan de VME (Vereniging van mede-eigenaars). (type 1 inbreuk)

Pandverwaarlozing: De syndicus spoort stelselmatig verwaarloosde appartementen, kavels en kelder op. Wanneer die de uitstraling van het gebouw beschadigen, of overlast teweeg brengen (bv. Ongedierte, vogels, ratten, geurhinder, openstaande ramen, lawaaihinder...etc.) zal de syndicus de mede-eigenaar hiervan op de hoogte brengen. Wanneer deze verwaarlozing blijft voortduren, zal de syndicus twee maanden na kennisgeving overgaan tot de heffing van €50,- per dag zolang deze verwaarlozing blijft voortduren.

Onderverhuuring:

Onderverhuur is vanaf heden ten strengste verboden. De eigenaar die in de toekomst zijn kavel wil verhuren, dient een clause in deze huurovereenkomst op te nemen waarin het recht tot onderverhuur wordt verboden.

Zoals bepaald onder Artikel 1 dient elke mede-eigenaar dit Reglement van Interne Orde toe te voegen aan iedere huurovereenkomst en dient hij dit reglement samen met de overeenkomst te registreren.

Eigenaars wiens kavel in de toekomst wordt onderverhuurd, zullen hiervoor een boete krijgen van **€50,- per dag** zolang deze onderverhuur blijft voortduren vanaf de tweede maand na kennisname door de VME. Deze boete wordt dan ook betaald aan de VME.

Deze clause is van toepassing op alle nieuwe huurcontracten vanaf 1/4/2023 (type 1 inbreuk)

Overbewoning:

Appartementen met 1 slaapkamer of studio's zijn geschikt voor maximaal 2 personen

Appartementen met 2 slaapkamers zijn geschikt voor maximaal 4 personen

Appartementen met 3 slaapkamers zijn geschikt voor maximaal 6 personen

Bij inbreuken hiertegen zal een boete verschuldigd zijn van 250 € per week per inbreuk en dit vanaf de tweede maand na kennisname door de VME. (type 1 inbreuk)

Artikel 4 – Huurovereenkomst en vergoedingen huurder – Verhuis

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, heeft als plicht een reglement van interne orde te overhandigen aan zijn huurder. De eigenaar zal de identiteit van zijn huurder en de datum van de verhuring voorafgaandelijk aan de syndicus bekend maken.

De eigenaars zullen hun huurders contractueel verplichten om een verzekering af te sluiten voor burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw en inhoud. De bewoners (eigenaars of huurders) zijn verplicht een familiale verzekering af te sluiten en jaarlijks een bewijs hiervan te bezorgen aan de conciërge. (Beslissing Algemene Vergadering van 28 oktober 2011).

Bij zowel een binnenkomende verhuis als een buitengaande verhuis dient door de verhuurder en huurder contact opgenomen te worden met de conciërge én syndicus op info@qualitybeheer.be. met de identiteits- en contactgegevens van de nieuwe huurders.

De conciërge zal met de nieuwe bewoners een rondgang doen in het gebouw.

De eigenaar-verhuurder wordt bovendien verzocht in zijn huurcontract de volgende vergoedingen op te nemen teneinde deze te kunnen recupereren van zijn huurder:

-Vervhuisvergoeding bij het betrekken van het appartement:	70 euro
-Vervhuisvergoeding bij het verlaten van het appartement:	70 euro
-Vergoeding voor naamplaatjes:	25 euro
-Op verzoek de tussentijdse opname van water- & calorimeters:	50 euro
-Badge voor openen inkomdeur per stuk	25 euro

De naamplaatjes voor de bellen kunnen enkel door toedoen van de syndicus en/of conciërge aangebracht worden om reden van

eenvormigheid. Het is uitdrukkelijk verboden om zelf aanpassingen aan te brengen aan bellen en brievenbussen.

Toegangsbadges zijn persoonlijk voor een bewoner in de Residentie. Indien een bewoner zijn badge uitleent aan een derden en die derden overlast veroorzaakt in het gebouw, zal dit aanleiding geven tot administratieve boete van 250€ per inbreuk. (Type 1 of type 2 inbreuk afhankelijk van de graad van overlast)

Ieder privaat kavel moet voorzien zijn van een goed werkende deurbel.

Het gebouw is verzekerd tegen brand. Er is een rechtsbijstand voorzien.

Zoals supra vermeld maakt het huishoudelijk reglement onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. De huur kan verbroken worden:

-In geval van niet-uitvoering, door de huurder van een of andere clause van het huidige contract.

-In geval de huurder aanzien wordt als rust verstorend voor de omgeving waartoe hij behoort. Ook bij een volledige verwaarlozing van het huurpand kan de syndicus de verbreking van de huur vorderen. Hij dient hier steeds te beschikken over minstens twee schriftelijke getuigenverklaringen waarvan de vormvoorwaarden strikt werden nageleefd.

Artikel 5 – Toegang gebouw

Elke bewoner dient erop toe te zien dat de toegangsdeur van het gebouw en de ingangsdeur, toegang gevend tot de gemeenschappelijke delen naar de appartementen, steeds gesloten zijn. Dit om te beletten dat vreemde personen het gebouw betreden.

Wanneer bewoners deuren en/of ramen open trappen en/of open breken in de kelder, zolder of inkomdeuren residentie of andere deuren in de residentie, zal de syndicus hiervoor een boete aanrekenen van 250€ per inbreuk. Deze boete komt bovenop de herstellingskost. (type 2 zware inbreuk)

De noodknop voor de brandweer dient niet als toegangsknop voor het gebouw. Indien een bewoner deze knop blijft misbruiken, na hiervoor te zijn aangemaand door de syndicus, zal hiervoor een boete geheven worden van 250€ per nieuwe inbreuk. (type 1 lichte inbreuk)

Vuile vingers op de glazen deuren kunnen niet permanent verwijderd worden. Ook de voetmatten zijn er om gebruikt te worden, vooral bij slechte weersomstandigheden. De toegang tot het gebouw is verboden voor eventuele leurdere en bedelaars. De inkomdeur mag slechts voor bekenden geopend worden.

Artikel 6 – Vrijhouden gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhal, trapzaal, doorgangen, lift enz. moeten steeds vrij gehouden worden. Om deze reden is het plaatsen van kinderwagens, fietsen, meubels, decoratie, afval, e.a. verboden. Enkel verzorgde lage kasten (max.1,2meter) tegen de muur zijn toegelaten indien ze de brandveiligheid van het gebouw niet in gedrang brengen en voor zover er geen bezwaar komt van de bewoners op dezelfde overloop. Ook verzorgde decoratie aan de muren wordt aanvaard.

Fietsen en bromfietsen mogen niet in de gemeenschappelijke ingang geplaatst worden, noch tegen de gevels van het gebouw.

Op de straat aan de voorgevel mogen fietsen enkel geplaatst worden in de bestaande fietsrekken.

Bromfietsen, moto's en andere voertuigen zonder nummerplaat (in en) rondom het gebouw mogen door de syndicus onmiddellijk worden verwijderd en de kosten hiervan kunnen worden verhaald op de betrokken mede-eigenaar, vermeerderd met een administratieve boete van 250€.

In de gemeenschappelijke kelder is een afgesloten fietsenbergsplaats voorzien. De sleutel is te bekomen bij de syndicus en/of de conciërge.

Het is ook vanzelfsprekend dat in de gemeenschappelijke delen, het verrichten van huishoudelijk werk of andere activiteiten niet is toegestaan, met uitzondering van het reinigen van de gemeenschappelijke overlopen en traphallen.

Het is verboden voor kinderen om op de bovengenoemde plaatsen (in het gebouw) te spelen of lawaai te maken. Voor kinderen die niet vergezeld zijn door hun ouders is het verboden om de keldergangen te betreden. Eventuele schade veroorzaakt door kinderen, derden en bewoners van het gebouw, zal hersteld worden op kosten van de betrokken mede-eigenaar, bovenop een administratieve boete van 250€ per inbreuk.

Er geldt een totaal rookverbod in alle gemeenschappelijke delen van het gebouw. Inbreuken op het rookverbod zullen beboet worden met een boete van 150 € per inbreuk. (type 1 inbreuk)

Artikel 7 – Vuilnis

Het vuilnislokaal mag alleen gebruikt worden door de bewoners van de residentie om hun huishoudelijk afval in voorziene zakken te stoppen. Papier dient afzonderlijk op de voorziene plaats verzameld te worden. In geen geval mogen vloeistoffen, glazen flessen, potten, textiel, schoenen, grofvuil en grote voorwerpen e.d. in de vuilniszakken gedeponeerd worden.

De bewoners van ieder appartement zijn verplicht hun afval te sorteren. De bewoners dienen zich te schikken naar de stedelijke reglementering. De politie Gent benadrukt dat enkel de juiste vuilniszakken mogen worden gebruikt voor restafval en PMD.

1. Gewoon huisafval (restafval)
Restafval is het afval dat niet ressorteert onder P.M.D., papier, glas, grofvuil en klein gevaarlijk afval. Restafval dient aangeboden te worden zoals voorgeschreven door de bevoegde diensten en gedeponeerd te worden op de voorziene plaats in de grijze containers.
2. P.M.D. – afval
P.M.D.-afval (metalen verpakkingen, plastic flessen, kartonnen drankverpakkingen) dient aangeboden te worden zoals voorgeschreven door de bevoegde diensten en gedeponeerd te worden op de voorziene plaats in de containers met een P.M.D. sticker erop.
3. Papier
Papier dient gedeponeerd te worden op de voorziene plaats in de blauwe containers. Het papier dient zo goed mogelijk samengepakt te worden.
4. Glas
Glazen flessen en borden dienen gereinigd en gedeponeerd te worden op de voorziene plaats in de oranje glasafvalcontainer. Andere glazen voorwerpen zoals vlak glas, gewapend glas, spiegels, TL-lampen, ... dienen door de bewoners zelf naar een stedelijk containerpark gebracht te worden.
5. Klein Gevaarlijk Afval
Klein gevaarlijk afval zoals batterijen, verfresten, ... hoort thuis in de groene milieubox. Deze box dient geleegd te worden in een stedelijk containerpark of verzamelpunt.
6. Grofvuil
 - a. Grof vuil, behalve bouwafval en elektrische toestellen, dienen door de bewoners zelf, op de voorziene ophaaldag (zie kalender Ivago) na telefonische aanvraag bij Ivago. In geen geval mag het in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden opgeslagen, zelfs niet in afwachting van een voorziene ophaling.
 - b. Bouwafval dient door de bewoner zelf naar het stedelijk containerpark gebracht te worden.
 - c. Elektrische toestellen: verkopers van elektrische huishoudapparaten moeten sinds 1 juli '99, bij aankoop van een nieuw toestel, je oude toestel terugnemen, ook TL-lampen. Dit kan ook door de bewoner zelf naar het stedelijk containerpark gebracht worden.

Mede-eigenaars die grofvuil in de kelder of elders in of rondom het gebouw achterlaten, zullen de kosten voor de verwijdering ervan betalen, te vermeerderen met een administratieve boete van 250€ per inbreuk.

SLUIKSTORTING:

Personen die met een voertuig of aanhangwagen de residentie betreden om vuilnis te deponeren, worden onmiddellijk bestraft als sluikstorter en zullen moeten opdraaien voor het opruimen en/of weghalen hiervan, vermeerderd met de boete voor sluikstorting (250 €).

Ook sluikstorting rond het gebouw zal onmiddellijk worden aangegeven bij de politiediensten. Indien deze sluikstorting gebeurt door een bewoner van de Residentie, zal deze hiervoor zoals gemeld een administratieve boete verschuldigd zijn tbv. 250€.

Inbreuken van sluikstorting gelden als een zware inbreuken met onmiddellijke inning van de verschuldigde boetes. (Type 2 zware inbreuk)

VUILNIS IN APPARTEMENT, KELDER OF OP TERRAS

Een terras is geen opbergplaats voor vuilnis, grof vuil, achtergelaten voorwerpen, vuilniszakken en dergelijke. Ook hier zal bij elke inbreuk een administratieve boete verschuldigd zijn van 250€ aan de residentie + 50€ per week na kennisgeving. De mede-eigenaar krijgt eerste twee maanden de tijd na kennisname om zich in regel met het reglement te stellen. Deze inbreuk geldt als een lichte inbreuk. (Type 1 lichte inbreuk)

VUILNIS IN APPARTEMENT OF KELDER

Indien de vuilnis in een privaat appartement of kelder hinder teweeg brengt voor medebewoners, zal de VME -nadat een in gebreke stelling zonder resultaat is gebleven- recht hebben deze op kosten van de betrokken mede-eigenaar te verwijderen, te vermeerderen met een administratieve boete van 250€ voor de overlast in het gebouw. Deze inbreuk geldt eveneens als een lichte inbreuk. De mede-eigenaar en zijn bewoner krijgen eerst één maand te tijd na kennisname om zich in regel met de reglement te stellen. (Type 1 lichte inbreuk)

Artikel 8 – Ontvlambare producten, haardvuren en geurhinder

Elke activiteit die een slechte geur verspreidt of luidruchtig is, wordt verboden. Er mogen in het gebouw geen opslagplaatsen van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden gerealiseerd.

De bewoners mogen GEEN gebruik maken van gas in flessen en petroleumvuurtjes. Barbecue of koken op terrassen is eveneens verboden.

Opslag van andere brandbare producten in appartementen, kelders, in en rondom het gebouw enz...is ten strengste verboden.

Het gebruik van een open haard is verboden.

De afzuiging van de dampkap, droogkast e.d., dienen voorzien van een inwendig afvoersysteem. In geen geval mogen dergelijke toestellen aangesloten worden op de gemeenschappelijke installaties of afgevoerd worden via de buitengevel van het gebouw.

Bij brand zal de schade telkens verhaald worden op de mede-eigenaar.

Er geldt een absoluut verbod op het gebruik van vuurwerk in en buiten de residentie.

Er is bovendien een boete verschuldigd van 250 € per inbreuk (type 1 inbreuk)

Op de Algemene Vergadering van dd. 09.11.2023 werd benadrukt dat het wettelijk verplicht is om een rookmelder te voorzien in alle privatieven.

Artikel 9 – Liften

Het is strikt verboden om een verhuis te doen via de lift. Hiervoor dient de betrokken bewoner een externe lift te gebruiken. Indien dit toch gebeurt, zullen eventuele beschadigingen voor rekening zijn van de verhuizende partij. Deze schadevergoeding zal onmiddellijk worden geïnd. Daarnaast is de mede-eigenaar een boete verschuldigd van 250 € per inbreuk. (type 2 zware inbreuk)

Het gebruik van de lift is aan strenge voorwaarden gebonden:

- Het is verboden aan kinderen tot 14 jaar de lift te gebruiken zonder een volwassene.
- Het opgegeven gewicht of het maximum aantal personen mag in geen enkel geval overschreden worden.
- Het is verboden te roken in de lift.
- Het is verboden om te eten, te drinken, te roken etc in de lift, noch open verpakkingen, dranken, etensresten zijn toegestaan
- Het vervoer van omvangrijke voorwerpen is in beperkte mate toegestaan tot een maximaal volume van 1,5m³ (bv vaatwas)

- Het vervoer van fietsen, bromfietsen, e.d. is strikt verboden via de lift, met uitzondering van plooi-fietsen. Ook onderdelen van bromfietsen, wagens, moto's, e.d. zijn strikt verboden in de lift.
- De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden. Het eigenhandig openbreken van een geblokkeerde lift is strikt verboden. De aangebrachte beschadigingen zullen (onmiddellijk) worden gefactureerd bovenop de administratieve boete van 250€ (type 2 zware inbreuk)
- De lift mag niet gebruikt worden in geval van brand.
- Defecten: elke onregelmatigheid in de werking van de liften moet gemeld worden aan de conciërge, het beheer en/of syndicus.

Artikel 10 – Ramen

Mede-eigenaars die ramen wensen te vervangen, dienen het voorstel ter goedkeuring voor te leggen aan de syndicus. Deze zal beslissen volgens de richtlijnen van de basisakte, wetgeving e.d. Het buitenschrijnwerk dient langs de buitenzijde steeds in het wit te zijn.

Plaatsing van nieuwe ramen in de residentie Zweden.

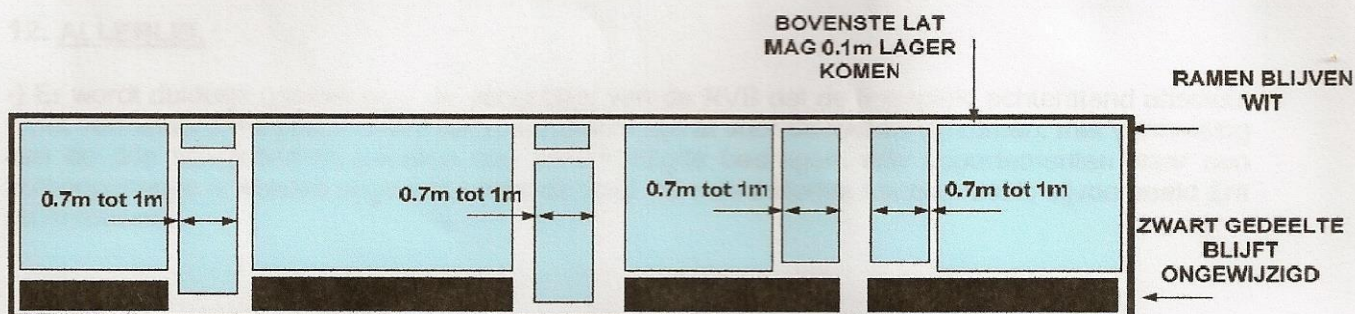
Opmerking vooraf: Artikel 12 van het algemeen reglement van mede-eigendom beschreven in de basisakte wijst er op dat niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering. Zo werd op de algemene vergadering residentie Zweden dd. 11-04-2008 volgende afwijking voor de ramen goedgekeurd:

8. LICHTE AFWIJKING TEN OPZICHTE VAN DE BASISAKTE VAN DE MATEN VAN NIEUWE RAMEN.

Deze afwijking heeft als doel om verhuizingen vlotter te laten verlopen, schade te vermijden en grotere meubels te kunnen plaatsen in de appartementen.

Concreet wordt het volgende voorgesteld:

-) De hoogte van de panelen aan de grond gelijk houden.
-) De breedte van de ramen gelijk maken met een maximum van 1m en een minimum van de huidige maat.
-) De breedte van de deuren gelijk maken met een maximum van 1m en een minimum van de huidige maat.
-) Verluchtingsroosters in de ramen zijn toegelaten.
-) De hoogte van de ramen mag 10cm verlagen wanneer men plafondisolatie of een vals plafond wenst te steken.



De stemming wijst uit dat 2807 op 3050 of 92,03 % van de aanwezigen en/of vertegenwoordigden akkoord zijn met dit agendapunt. Dit punt wordt dus goedgekeurd.

Opmerking: De maat van de deur wijst op de breedte van de opening als de deur open staat. Met de breedte van de ramen van maximum 1m wordt hier bedoeld het opendraaiend gedeelte van het raam. Verluchting in de ramen wordt aangeraden. Belangrijke opmerking: De ramen zijn volledig wit van kleur. De onderkant van de ramen wordt in wit geïsoleerde PVC-panelen geplaatst.

Elke bewoner of eigenaar dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten of gebroken ruiten onmiddellijk vervangen worden.

Toevoeging Algemene Vergadering dd. 09.11.2023: verplichting dubbel glas appartementen gelijkvloers (vanaf 2025) en verdieping 1 t.e.m. 17 (vanaf 2027) (raamstijlen volledig wit). Bij blijvende overtreding: boete van EUR 50,00/week vanaf twee maanden na kennisgeving.

Het is ten strengste verboden ramen te vervangen door houten, kunststof of metalen panelen. Ook is het verboden om ramen dicht te metselen of te bepleisteren. Al deze ingrepen geven onvermijdelijk aanleiding tot een administratieve boete van 250€ + te vermeerderen met 50€ per dag dat deze ingreep blijft voortduren

Rolluiken

De eigenaars mogen witte rolluiken en/of andere beschermingstoestellen aanbrengen. Het model moet voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de Algemene Vergadering. Het dient langs de buitenzijde steeds in het wit te zijn.

Toevoeging Algemene Vergadering dd. 09.11.2023: Nieuwe zonneluifels zijn toegestaan in grijze kleur. Voor andere kleuren geldt een uitdoofbeleid. Bij blijvende overtreding: boete van EUR 250,00/week vanaf twee maanden na kennisgeving.

Artikel 11 – Parkeren

Om veiligheidsredenen is het parkeren van voertuigen op de op- en afrit, aan de voorkant van de residentie verboden. De toegang van de residentie moet voor de brandweer op elk ogenblik toegankelijk zijn. Bij blokkering van de toegangsweg kan de VME (Syndicus, conciërge, Raadsleden), de politie verzoeken de in overtreding zijnde wagens op kosten van de overtreder te laten wegslepen.

Parkeren is enkel toegestaan op de afgebakende of voorziene parkeerplaatsen.

Het is verboden claxons te gebruiken van motorvoertuigen. Alsook het laten ronken van motoren en rijden zonder knalpot is te allen tijde verboden.

Al deze hierboven vermelde inbreuken geven aanleiding tot een administratieve boete van 250 € (type 1 inbreuk)

Artikel 12 – Fietsenberging

Fietsen en bromfietsen die meer dan **drie maanden** onaangeroerd blijven in en rond het gebouw zullen stelselmatig verwijderd worden. De VME zal eerst aan iedere fiets **een waarschuwingsbandje** hangen. Indien deze bandjes na drie maanden nog rond de fiets hangen zal deze fiets verwijderd worden.

Een plaats in de afgesloten fietsenberging kan gehuurd worden aan EUR 40,00/jaar/fiets (elektrische-/’duurdere’ fietsen). Fietsen van huurders worden niet weggehaald bij niet-gebruik.

Artikel 13 – Terrassen: Schotelantennes - linnen - kasten...op terrassen

Het is verboden :

- a. door de ramen, op de balkons of terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen (type 1 inbreuk)
- b. etensresten, flessen, blikjes, allerhande voorwerpen, vuilnis, huisraad, meubels e.d. dergelijke naar beneden te gooien. Ook het spuwen, plassen of ander hinderlijke gedragingen vanop terrassen zijn strikt verboden. Deze inbreuken gelden als een zware inbreuk geven aanleiding tot een onmiddellijke administratieve boete van 250€ per inbreuk. (type 2 zware inbreuk)
- c. aan de ramen, balkons of terrassen, voorwerpen of versieringen aan te brengen die de andere bewoners hinder of schade zouden kunnen berokkenen. (type 1 lichte inbreuk)
- d. water over de terrassen gooien, ook bij het schoonmaken dient men voorzichtig te zijn. (type 1 lichte inbreuk)

De opkuis hiervan is volledig ten laste van de in gebreke zijnde mede-eigenaar, te vermeerderen telkens met een administratieve boete van 250€ per inbreuk.

Het ophangen van linnen, plaatsen van kastenbloembakken, schotelantennes of andere voorwerpen die boven of buiten de terrasleuning uitsteken, alsook het plaatsen van extra tussenschotten is om esthetische redenen en veiligheid verboden. (type 1 lichte inbreuk)

Voor de bestaande schotelantennes geldt een uitdoofbeleid. Van zodra zij verwijderd worden, kunnen zij nadien niet meer worden teruggeplaatst. Nieuwe schotelantennes zullen telkens aanleiding geven tot een administratieve boete van 250€ (type 1 lichte inbreuk)

De tussenschotten dienen steeds vrij bereikbaar te zijn voor de brandveiligheid. (type 1 inbreuk)

Airco's/Warmtepompen op terrassen zijn toegestaan als ze niet uitsteken boven de terrasleuning en geen lawaaihinder veroorzaken. (type 1 lichte inbreuk)

Wegens brandgevaar mag op de terrassen geen barbecue e.d. gehouden worden. Teneinde in geval van brand een gemakkelijke doorgang mogelijk te maken is het ten strengste verboden kasten of voorwerpen op de terrassen vast te maken. (type 1 lichte inbreuk)

Artikel 14 – Rust in het gebouw

Bewoners zullen ten allen tijde de rust van het gebouw moeten eerbiedigen. Daarom is het gebruik van muziekinstrumenten of installaties of door een motor aangedreven huishoudapparaten slechts toegelaten tussen 07.00 uur en 22.00 uur. Daarnaast mag de maximale geluidslimiet van 80 decibel niet overschreden worden. Bewoners die volharden in de boosheid kunnen hiervoor een boete krijgen van 250 € per inbreuk (type 1 inbreuk)

Het eigen gedrag mag niet tot overlast leiden. Hiermee wordt onder andere bedoeld dat de mede-eigenaars of hun huurders/genodigden niet agressief mogen handelen of geen bedreigingen mogen uiten naar omwonenden en/of syndicus en/of conciërge en/of leden van de Raad van Mede-eigendom. Bovenop de administratieve boete aan de VME, zullen de slachtoffers een schadevergoeding kunnen vorderen voor alle materiële en immateriële schade en zullen zich eveneens burgerlijke partij stellen tegenover de geweldpleger. Dit geldt als een zware inbreuk met een administratieve boete van 250 € per inbreuk. (type 2).

Bij nachtbezoek gebeurt het dat er luidruchtig afscheid genomen wordt aan de appartementsdeuren. Er wordt aangedrongen om afscheid te nemen in het appartement zelf, teneinde de medebewoners hun nachtrust niet te ontnemen. Lawaai in de gemene delen, traphallen, overlopen zijn verboden. Ook het roepen vanop terrassen is uitdrukkelijk verboden. (type 1 lichte inbreuk)

Overlast als gevolg van drugsdelicten, dealen, gebruiken van drugs in en rond het gebouw zoals parking, zolder, gemene delen, park, zal dit aanleiding geven voor een administratieve boete ten laste van de betrokken mede-eigenaar ten bedrage van 250€ per inbreuk. Bovendien zal de syndicus dit delict onverwijld overmaken aan de bevoegde politiediensten en justitie. Deze inbreuk geldt als een zware inbreuk.(type 2)De syndicus krijgt de onherroepelijke opdracht deze boetes onmiddellijk te factureren aan de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 15 – Dieren, geurhinder

Bij overlast als gevolg van geurhinder is een schadevergoeding verschuldigd van 250€ per week. De vaststelling gebeurt door minstens twee schriftelijke getuigenverklaringen.

Huisdieren zijn toegelaten in het gebouw mits naleving van de volgende voorwaarden: de huisdieren mogen geen overlast, schade, geurhinder of lawaai veroorzaken. Ook mogen ze nooit zonder begeleiding rondlopen in en rond de gebouwen.

Ook kan het recht om huisdieren te houden worden ontnomen, wanneer de overlast blijft voortduren -na 1 maand- na ertoe te zijn aangemaand door de syndicus. Er zal vanaf dan een overlastboete worden geheven van 50 € per dag de overlast blijft voortduren tot aan de verwijdering van de huisdieren. (type 1 inbreuk)

Indien de bewoner/mede-eigenaar nalaat de **uitwerpselen** van zijn huisdier te verwijderen, krijgt hij/zij een **opkuisboete** van de VME opgelegd dit ten belope van **€250,- per inbreuk**. (type 2 inbreuk)

Artikel 16 – Publiciteitsborden/ Vlaggen

Het is voor de eigenaars van de kavels verboden zonder bijzondere toelating van de Algemene Vergadering of wat voorzien is in de basisakte, reclame op de gevels aan te brengen. Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de traphal, de inkomhal en de doorgangen. Dit geldt eveneens voor publiciteitsborden van Immokantoren. Deze inbreuk geldt als een lichte inbreuk (type 1). De mede-eigenaar krijgt 1 maand de tijd om zich in regel te stellen. Nadien zal de inbreuk leiden tot een boete van 250 € per week.

Artikel 17 – Onderhoud en renovatie, wateroverlast

Binnen elk appartement zijn de kosten voor onderhoud en/of herstellingen PRIVATIEF en dient de betaling steeds door de mede-eigenaar met de uitvoerder van de werken te worden geregeld.

Elke eigenaar of bewoner die grote verbouwingen verricht in zijn appartement, dient dit onmiddellijk te melden aan de syndicus en/of conciërge met de contactgegevens van de betrokken aannemer(s) voor gebeurlijke schade of hinder. Bij gebreke aan een dergelijke verwittiging is een administratieve boete van 250€ van toepassing

Volgende werken dienen zeker gemeld te worden:

- a. Vernieuwing kranen (douchekraan, badkraan, keukenkraan, ...)
- b. Plaatsen van een nieuwe keuken
- c. Plaatsen van een nieuwe badkamer
- d. Behang- en schilderwerken
- e. Aansluiting wasmachine, toilet, badkamer op toevoer of afvoer leidingen gemene delen.
- f. Elektriciteitswerken, warmtepompen e.d

...

Aansluiting op de gemeenschappelijke leidingen dient te geschieden door een professionele aannemer aangeduid door de syndicus.

De mede-eigenaars dienen op regelmatige basis de afdichtingen (siliconen) van douches, ligbaden na te kijken. Ook de aansluiting van wasmachines dient op regelmatige tijdstippen te worden nagekeken. Dit alles is noodzakelijk om nieuwe schadegevallen door waterinfiltratie te vermijden.

Indien een privaat appartement of kavel verkeerd werd aangesloten op de gemeenschappelijke delen, dan is de syndicus gemachtigd om een gedwongen herstelling door een professionele aannemer te laten uitvoeren ten laste van de betrokken mede-eigenaar. Een boete van 250 € is van toepassing + 50€ per week zolang dit blijft voortduren.

Indien tijdens sanitaire werken in privaat kavel (amateuristische) fouten werden gemaakt (met bijvoorbeeld gevaar voor waterlekken of brandgevaar e.d. (niet limitatief)), zal de syndicus deze gebreken gedwongen laten herstellen door een professionele aannemer ten laste van de betrokken mede-eigenaar. Er is eveneens een administratieve boete van 250€ van toepassing + 50€ per week zolang dit blijft voortduren.

Verbouwingen in de appartementen zijn enkel toegelaten tussen 7 uur 's morgens en 20u 's avonds. De nachtrust dient te worden gerespecteerd. Per inbreuk aangaande de nachtrust zal door de mede-eigenaar een boete verschuldigd zijn van 250 € (type 1 inbreuk).

Bovendien wenst men te vermijden dat er breuken of schade berokkend worden door verkeerde aansluitingen of dergelijke, wat in het verleden al heel wat leed heeft veroorzaakt.

Herstellingen en/of vervangingen binnen het appartement aan de gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld: hoofdleidingen van water en verwarming) zijn VERBODEN en dienen steeds ter kennis van het beheer te worden gebracht. Het beheer zal dan zelf een aannemer aanduiden die de werken aan de gemeenschappelijke delen zal uitvoeren.

Bij niet-melding en bij overlast/schade/betwisting zal desbetreffende eigenaar verantwoordelijk gesteld worden voor de herstelling, gevolgschade, te vermeerderen met een administratieve boete van 250 €.

De toegangsluiken in de badkamer en keuken moeten op elk moment toegankelijk blijven voor herstellingen (in de toekomst). Schade of kosten t.g.v. een niet vrij of niet afneembaar toezichtsluik zal altijd aan betrokken eigenaar verrekenend worden.

De mede-eigenaars zijn hetzij 1. verplicht een reservesleutel aan de conciërge in bewaring te geven. Deze dient te worden bewaard in een daartoe voorziene sleutelkuis, waartoe de syndicus toegang heeft. Deze mag enkel gebruikt worden bij noodzakelijke interventies (zoals bij lekken, waterschade, brand e.d.), hetzij 2. een sleutelkuis aan hun inkomdeur te hangen en de code hiervan aan de syndicus/conciërge over te maken.

Eigenaars die geen sleutel, noch code overmaken aan de conciërge/syndicus kunnen bij schadegevallen aansprakelijk gesteld worden voor de extra schade als gevolg van de ontoegankelijkheid van hun kavel. Tevens is, voor eigenaars die geen sleutel, noch code overmaken aan de conciërge/syndicus, een administratieve boete van 250 € van toepassing, te vermeerderen met 50€ per week zolang dit blijft voortduren.

Het onderhoudspersoneel mag alleen door het beheer opgelegde taken uitvoeren. Het personeel mag in geen enkel geval werken uitvoeren in de privaat delen van het gebouw.

Ter voorkoming van verstopping mag geen enkel soort afval (zelfs vloeibaar) via de afvoer van het toilet, keuken, badkamer of terras geloosd worden. De eventuele kosten voor een ontstopping of reparatie zullen aan de overtreder aangerekend worden, te vermeerderen met een administratieve boete (250€) wanneer er sprake is van verkeerd gebruik van de afvoerleidingen.

Bij wateroverlast door fout mede-eigenaar of zijn huurder/bewoner waaronder nalatigheid, slecht onderhoud en/of foutief uitgevoerde werken zal eveneens een schadevergoeding van 250€ per inbreuk (geldend telkens voor 1 week) verschuldigd zijn door de mede-eigenaar of zijn huurder/bewoner en dit zolang de inbreuk duurt. Hiervoor zal de syndicus zich baseren op een verslag van een expert.

Bij privatieve sanitaire werken is het verplicht om deze werken te laten controleren door de syndicus en/of conciërge. De mede-eigenaar en/of bewoner is verplicht hiervoor toegang te verschaffen tot zijn appartement/studio/handelsruimte/berging. Wanneer de bewoner en/of eigenaar hiervoor de toegang weigert aan de syndicus, zal de syndicus de eigenaar daarvoor aangetekend in gebreke stellen. Wanneer de eigenaar en/of bewoner de toegang blijft weigeren, ondanks deze aangetekende ingebrekestelling, dan zal de VME vanaf de 5^{de} kalenderdag na aangetekende kennisgeving recht hebben op een administratieve schadevergoeding van EUR 250,00*, te vermeerderen met EUR

50,00/dag* dat deze toegang geweigerd blijft voortduren. Deze vergoeding is niet limitatief en kan vermeerderd worden met alle schade die door deze weigering in de residentie optreedt, zoals waterschade aan het plafond, muren, vloerbekleding, .etc.

Indien blijkt dat de sanitaire werken niet volgens de normen (Buildwise – oud “WTCB”) werden uitgevoerd, zal de syndicus een erkend aannemer inschakelen om de herstellingen professioneel te laten heruitvoeren. Daarvoor is geen toestemming nodig van de betrokken mede-eigenaar/bewoner. Deze kosten van deze werken zijn ten laste van de betrokken mede-eigenaar (Agendapunt 8, Bijzondere Algemene Vergadering dd. 26.06.2024). Deze clause geldt in *extenso* eveneens bij andere bouwtechnische werken, waar er schade optreedt of kan optreden in de residentie, zoals het uitbreken van muren, elektriciteitswerken, *etc.*

**De bedragen worden geïndexeerd zoals voorzien in het RIO.*

Artikel 18 - Afname van elektriciteit algemene delen

De stopcontacten voorzien in de algemene delen zijn enkel te benutten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Elk privaat gebruik van deze stopcontacten of afname van de gemeenschappelijke elektriciteit wordt aanzien als diefstal van de gemeenschappelijke delen. Enige uitzondering is het gebruik van de gemeenschappelijke elektriciteit voor het stofzuigen van de overlopen.

Hiervoor zal een administratieve boete ten bedrage van 250 € worden aangerekend. (type 1 lichte inbreuk)

Artikel 19 – Gemeenschappelijke lasten en opname verbruik

De gemeenschappelijke lasten hebben betrekking tot het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen enz....

Het boekjaar vangt aan op 1 juni en eindigt op 31 mei van het volgende jaar. De mede-eigenaars dienen hun maandelijkse provisie correct te betalen via permanente opdracht. Deze provisie dient voor verbruik water, verwarming, onderhoudskosten voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de gebruikte installaties, elektriciteit gebouw, huisbewaarster, onderhoudspersoneel enz....

Individueel verbruik : Het individueel verbruik wordt door iedere eigenaar van de kavel betaald volgens de aanduiding van de tellers.

De opname van de tellerstandten gebeurt door een gespecialiseerde firma (SPM of gelijkwaardig). Indien de kavel nog niet beschikt over digitale meters of deze gecontroleerd/vervangen moeten worden, zal de mede-eigenaar toegang moeten verlenen.

Indien de toegang geweigerd wordt door een medebewoner voor controle, vervanging of opname, zal de mede-eigenaar hiervoor een boete verschuldigd zijn van 250 € per inbreuk (type 1 inbreuk). Daarnaast zal dan door de gespecialiseerde firma een verbruik worden aangerekend in functie van de bezetting en het verbruik van de vorige jaren.

Bij defecte tellers zal men het verbruik aanrekenen van identieke appartementen (zelfde quotiteit) en zelfde bewoningsgraad.

De privaatieve elektriciteitskosten worden door iedere bewoner betaald en afgerekend met een door hem aangestelde elektriciteitsmaatschappij.

Artikel 20 – Verluchting

De ventilatieopeningen (bijvoorbeeld: roosters, ventielen, verluchting verwarming...) moeten vrij en open blijven. Bewoners dienen vochtproblemen in het appartement te vermijden door goede ventilatie en verluchting. Bewoners die de verluchting van de verwarming afsluiten, zullen opdraaien voor de tussenkomst van een werkman of aannemer.

Artikel 21 –Park, parking en voederen dieren

Het park werd aangelegd tot het genot van de bewoners van de residenties Zweden en Finland en wordt regelmatig door de groendienst van de stad Gent onderhouden. In het park en op de parking dienen honden aan de leiband gehouden te worden. Het gebruik van het park en parking dient NIET voor de natuurlijke behoeften van dieren. Wanneer een bewoner de uitwerpselen niet verwijdt, zal deze inbreuk leiden tot een boete van 250 €.

Volgens de algemene politieverordening (het GAS-reglement van de gemeente) is het voederen van duiven en verwilderde huisdieren verboden. Een gasboete bedraagt maximaal 175 euro voor minderjarigen, en 350 euro voor meerderjarigen. Het is dus ook in en rond de residentie ten strengste verboden om duiven of andere wilde dieren te voederen.

Private feestjes en barbecues zijn verboden in het park en op de parking, tenzij uitdrukkelijke toestemming van de Raad van Mede-Eigenaars en/of syndicus. Inbreuk hiertegen geeft aanleiding tot een administratieve boete van 250€ door de syndicus. (type 1 inbreuk)

Artikel 22 – werd geschrapt

DEEL 2 – WETTELIJKE BEPALINGEN

A. Regels met betrekking tot de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

Artikel 23 – Werkwijze van de Algemene Vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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 op de datum voorzien in de basisakte 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 een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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 tenminste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 24 – Bijeenroeping 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, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom 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 vergadering geplaatst.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. 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 25 – Voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

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

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

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. Het is de wettelijke plicht van de syndicus om de notulen op te maken van de algemene vergadering.

Artikel 26 – 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 tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Op de Statutaire Algemene Vergadering dd. 23/3/23 werd beslist dat mede-eigenaars die niet aanwezig zijn en geen getekende volmacht hebben afgegeven, een administratieve boete krijgen van 50€ indien het aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt. Deze administratieve kost ten behoeve van de VME wordt aangerekend als compensatie voor de kostprijs verzendingen, huur zaal, kost syndicus, extra kosten hernieuwde Algemene Vergadering e.d. Enkel medische redenen (opname ziekenhuis, ongeval e.d.) gelden als een geldige reden tot afwezigheid.

Artikel 27 – 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 mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als 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 28 – stemming op de algemene vergadering

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

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

Op de algemene vergadering (2018) werd beslist dat uitgaven die niets te maken hebben met de ondergrondse garages niet langer ten laste van deze garages zijn. Mede-eigenaars van enkel garages nemen enkel deel aan agendapunten die betrekking hebben op hun deel. Elk van hen stemt met het aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Artikel 29 – bevoegdheden – meerderheden algemene vergadering

De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van twee derden 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;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) werd opgeheven in nieuwe wetgeving
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 e.v., bedoelde daden.
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van 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.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;

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

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

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

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 de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door 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 30 – 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 de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 31 – Mededinging

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 € zal de syndicus minstens twee kostenramingen voorleggen aan de algemene vergadering. Dit bedrag mag worden geïndexeerd volgens de consumptie-index met als referentiedatum 1/12/2019.

De daden zoals bedoeld in artikel 3.89 e.v. vallen hier niet onder. (Alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer)

Artikel 32 – Bijstand op de algemene vergadering

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus hiervan tenminste vier werkdagen voor de algemene vergadering bij aangetekend schrijven in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

B. Regels met betrekking tot de syndicus

Artikel 33 – De syndicus

Benoeming van de syndicus en publicatie

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste 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 orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 3.91 e.v. BW moet de aanstelling van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen worden bekend gemaakt.

Takenpakket van de syndicus

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

-de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren

-alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen

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

-de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, 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.

-de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.96, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris

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

-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

-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

-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 mede-eigendom, of door de algemene vergadering

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

-ten behoeve van de in artikel 3.88°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 5.000 €

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

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

-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 hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen

-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 e.v., tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars

-de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

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 elke 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.

Onverenigbaarheden

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen.

C. Regels met betrekking tot de commissaris van de rekeningen

Artikel 34 – 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 brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris zal jaarlijks op afspraak op het kantoor van de syndicus alle boekhoudkundige stukken kunnen inkijken.

Het betreft een onbezoldigde functie indien niet-professionele rekeningcommissaris (zoals accountant, bedrijfsrevisor, ...).

D. Regels met betrekking tot de Raad van mede-eigendom

Artikel 35 – Raad van mede-eigendom

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

De raad van mede-eigendom telt 5 leden.

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 loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Het betreft een niet-bezoldigde functie.

De raad vergadert meerdere keren per jaar op vraag van de syndicus of leden van de raad.

De syndicus maakt de notulen op van de vergaderingen met de raad.

De raad kan om zijn opdracht uit te voeren kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad kan andere opdrachten krijgen wanneer de algemene vergadering daartoe beslist met twee derde van stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Deze opdracht mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en 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 36 – Inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars

De syndicus verleent inzagemogelijkheid aan mede-eigenaars van niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. De mede-eigenaar dient hiervoor voorafgaandelijk een afspraak te maken met de syndicus. De afspraak kan doorgaan op de zetel van de vereniging of op het kantoor van de syndicus.

DEEL 3 – PRIVACYBELEID VME

De VME conformeert zich aan

- 1) 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
- 2) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018
- 3) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit

De VME verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars en/of huurders zijn meegedeeld.

De Persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen, alsook om dringende interventies van derden in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek.

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 dit reglement van interne orde.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende het bestaan van de VME en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom of huur ten einde is gekomen.

De VME verbindt zich ertoe de Persoonsgegevens vertrouwelijk te behouden.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen in zijn Persoonsgegevens. Onjuiste gegevens worden op het eerste verzoek verbeterd.

Bij klachten over het privacybeleid van de VME kan de Gegevensbeschermingsautoriteit worden gecontacteerd.

[Ondertitel 3.](#) - Gedwongen mede-eigendom

[HOOFDSTUK 1.](#) - Algemene bepalingen

[Art. 3.78.](#) Definitie

De gedwongen mede-eigendom is elke vorm van mede-eigendom waarbij het onverdeelde goed vanuit zijn functie of bestemming in mede-eigendom moet zijn. Dat is met name het geval indien het een accessorium is ten aanzien van een privaat goed van elk van de mede-eigenaars. Evenwel is de gemene afsluiting onderworpen aan de bijzondere regels van titel 5, ondertitel 2.

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit boek, zijn de bepalingen van titel 4, ondertitel 1, van toepassing op deze vorm van mede-eigendom.

De bepalingen van deze ondertitel zijn van dwingend recht.

[Art. 3.79.](#) Versterkte accessorieit

Indien goederen vanuit hun aard in onverdeeldheid zijn omdat ze een accessorium zijn bij een privaat goed, kunnen de mede-eigenaars geen daden van beheer of beschikking stellen met betrekking tot hun aandeel in de mede-eigendom, tenzij samen met dat privaat goed. Het aandeel kan ook niet afzonderlijk van het privaat goed in beslag worden genomen.

[Art. 3.80.](#) Omvang van de aandelen

De aandelen van elk der mede-eigenaars worden bepaald volgens de respectieve waarde van de privaat goederen waaraan ze accessoir zijn.

[Art. 3.81.](#) Lasten

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut van deze accessoria voor elk van de privaat delen. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria naar eigen inzicht ook combineren.

[Art. 3.82.](#) Veranderingswerken

§ 1. Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, staat het aan elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan het onverdeelde goed veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van de andere mede-eigenaars geen afbreuk doet.

§ 2. Bovendien hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval van hun rechten, moeten de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

[Art. 3.83.](#) Beperking op de verdeling

De goederen in gedwongen mede-eigendom zijn enkel met het akkoord van alle mede-eigenaars vatbaar voor verdeling, tenzij indien ze ieder, zelfs toekomstig of potentieel, nut verloren hebben ten aanzien van de goederen waarvan ze een accessorium zijn.

[HOOFDSTUK 2.](#) - Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

[Afdeling 1.](#) - Algemene bepalingen

[Art. 3.84.](#) Algemene bepaling

De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in de artikelen 3.78 tot 3.83 en de bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Van dit hoofdstuk kan worden afgeweken indien de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaat delen worden ingesteld.

Ieder gebouw of iedere groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte, een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde hetwelk onderhands kan worden opgemaakt.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 3.84 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

[Art. 3.85.](#) Statuten en reglement van interne orde

§ 1. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

§ 2. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

§ 3. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

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 overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c);

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 gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

§ 4. Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

§ 5. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van dit hoofdstuk zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling niet uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

[Afdeling 2.](#) - Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 3.86. Vereniging van mede-eigenaars

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging. De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbijbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

§ 4. Onverminderd artikel 3.92, § 6, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, afhankelijk van het geval.

Afdeling 3. - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

Art. 3.87. Algemene vergadering: organisatie

§ 1. 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. Hij 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.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of contractuele 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.

§ 2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij 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 gebreke van 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.

§ 3. 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 agendaert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een 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.

§ 4. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. 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.

§ 5. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

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

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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.

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.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

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

§ 12. 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, 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, 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.

Art. 3.88. Algemene vergadering: besluitvorming

§ 1. 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;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° ;
- 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) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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 gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;
- 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, 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.

§ 2. 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.

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

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

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.

§ 4. 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.

Art. 3.89. Syndicus

§ 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste 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.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste 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.

§ 2. 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.

§ 3. De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

§ 4. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dat Wetboek.

De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 5. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde 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 overeenkomstig artikel 3.86, § 3;

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

Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, 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, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

9° het de mede-eigenaars mogelijk 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), 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 echtgenot 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 waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin 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 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 3.86, § 3, tweede en derde lid, 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.

§ 6. 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.

§ 7. 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.

§ 8. Bij verhinderd 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.

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

Art. 3.90. Raad van mede-eigendom

§ 1. 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. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. 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.

§ 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de 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. Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Art. 3.91. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Afdeling 4. - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht.

Art. 3.92. Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

In het geval bedoeld in artikel 3.88, § 1, 2°, h), en tenzij de beslissing 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.

§ 2. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 4. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen daartegen verzet.

§ 6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 4 en 5, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 9. Behoudens in het geval bedoeld in het vijfde lid, draagt de mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die de eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

In het geval van de in paragraaf 1, zesde lid, bedoelde vordering zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht. In afwijking van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt de vereniging van mede-eigenaars steeds in de kosten verwezen.

Art. 3.93. Tegenwerpelijkheid

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

§ 2. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

§ 3. Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 5. Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan 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 de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór 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 bedoeld in paragraaf 4, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij 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 aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12.

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 ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

[Art. 3.94.](#) Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in paragraaf 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een

eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

[Art. 3.95.](#) Achterstallen in geval van overdracht

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3, vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag onder derden binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

[Art. 3.96.](#) Taal

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

[Afdeling 5.](#) - Ontbinding en vereffening

[Art. 3.97.](#) Ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

[Art. 3.98.](#) Vereffening van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

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

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

§ 3. De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers van de het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in paragraaf 4.

[Art. 3.99.](#) Overschrijving van akten in verband met de gemeenschappelijke delen

De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

[Afdeling 6.](#) - Dwingend karakter

[Art. 3.100.](#) Dwingend recht

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van dwingend recht.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.