

# Reglement van interne orde

(Goedgekeurd door de algemene vergadering van 27 april 2019)

(Wijzigingen goedgekeurd door de algemene vergadering van 30 oktober 2021 en van 22 april 2023)

## Deel 1 Regels inzake de leefbaarheid van het gebouw

### Artikel 1. Toegang tot het gebouw

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur evenals de toegangspoort via de kelder/garages steeds te sluiten, dit omwille van veiligheidsredenen. Het is echter verboden deze deuren op slot te doen met de sleutel, dit om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand of andere calamiteiten en om te allen tijde een snelle toegang voor de hulpdiensten (brandweer, politie, etc.) mogelijk te maken.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via de parlofoon slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar.

### Artikel 2. Gebruik van de gemene delen

#### Algemeen

In de inkom, de trapzaal, de overlopen en de gangen (incl. kasten elektriciteitstellers) mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. Ze dienen ook niet als speelplaats voor de kinderen.

In de gemeenschappelijke delen is het ook verboden om te roken.

#### Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 14 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of om werfmateriaal en –afval naar beneden/boven te brengen.

Als de lift blokkeert, **roep dan via de telefoon in de lift het noodnummer van de herstelfirma op en gebruik de noodbel.**

Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus.

**Het is verboden om het maximum toegelaten gewicht van 300 kg te overschrijden en/of met meer dan 4 personen tegelijkertijd de lift te betreden en te gebruiken.**

**Indien een inbreuk wordt vastgesteld tegen deze regel zal € 500 boete worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Deze boetebedragen zullen ter dekking dienen van potentiële schade aan de gemeenschappelijke delen en worden enkel hiertoe aangewend.**

#### Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden. Het is ten strengste verboden niet oplosbare en niet afbreekbare voorwerpen zoals tampons, maandverbanden en

vochtige doekjes door te spoelen via de sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet, toxische producten (verven, bijtende producten, etc.) in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw weg te gieten via gootstenen, uitgietbakken of toilet.

### **Artikel 3. Huisvuil**

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer/bak in de kelder worden gesorteerd (glas, papier/karton, PMD en plastic, restafval). Al het afval dat niet bij deze fracties hoort, moet zelf naar het containerpark worden gebracht (defecte elektrische toestellen, afgedankt meubilair, bouwafval, plat glas, houtafval, klein gevaarlijk afval, etc.).

Hiervoor kan men terecht in het containerpark van de gemeente Middelkerke. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente Middelkerke.

Er mag geen huisvuil naast de afvalcontainers in de kelders of op een andere plaats worden neergelegd.

Elke bewoner moet de gemeentelijke richtlijnen in verband met het buitenzetten van vuilnis respecteren.

### **Artikel 4. Lawaaihinder**

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

Tussen 22 uur en 7 uur en de hele zondag mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorgdragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen.

### **Artikel 5. Huisdieren**

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

Het laten loslopen (of laten vliegen) van huisdieren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw is verboden.

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

### **Artikel 6. Netheid van het gebouw**

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

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

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere bewoners zou storen.

## **Artikel 7. Orde in de inkomhal/trappenhal.**

Iedereen moet het nodige doen om de inkomhal en de trappenhal proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden. Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphal geplaatst worden. Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

## **Artikel 8. Verhuizingen en belangrijke werken in een privaat gedeelte**

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een buitenlift (liftladder). Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen en bij belangrijke werken (vernieuwing van de sanitaire installaties, keuken, vervangen van ramen, verwijderen of vervangen van radiatoren, etc.) in een privaat gedeelte, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, terrassen, ingang, de inkomhal, de gangen en traphal. De veroorzaakte schade zal worden aangerekend aan de eigenaar. Het is verboden de parlofooninstallatie af te koppelen of te verplaatsen. Indien dit toch zou gebeuren is de kost voor de opsporing en herstelling steeds ten laste van de veroorzaker.

Elke verhuis, elke aanvang van belangrijke werken in een privaat moet **verplicht en minstens 48 uur voorafgaandelijk gemeld worden aan de syndicus. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of als goederenlift om bouwmaterialen, bouwafval e.a. naar boven of beneden te brengen.** Deze regel is van toepassing voor leveranciers, aannemers, onderaannemers en bewoners. Voor het transport van materialen of om te verhuizen moet gebruik worden gemaakt van een buitenlift.

Indien er vastgesteld wordt dat de liften gebruikt worden om te verhuizen of als goederenlift om bouwmaterialen, bouwafval e.a. naar boven of beneden te brengen hetzij door de eigenaar, leverancier, aannemer, onderaannemer, huurder of bewoner **zal € 500, geïndexeerd,** (gezondheidsindex basis 2013 in januari 2023, 128) boete worden aangerekend **aan de eigenaar van het appartement of studio** waar deze werken werden of worden uitgevoerd of waarvoor deze leveringen bestemd waren of zijn, verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Deze boetebedragen zullen ter dekking dienen van potentiële schade aan de gemeenschappelijke delen en worden enkel hiertoe aangewend.

De syndicus kan in samenspraak met de raad van de mede-eigenaars en onder bepaalde voorwaarden een uitzondering voorzien op het gebruik van de lift voor de eigenaars van de **studio's type N, M en O,** gezien de specifieke ligging van deze appartementen.

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

## **Artikel 9. Uitzicht van het gebouw**

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

Aan de ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Zo is het o.a. verboden linnengoed of

was te hangen aan de gevels, balustrades of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadelen.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift, behoudens dat een eigendom te koop of te huur is, mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen. Dit is niet van toepassing voor de handelslokalen op het gelijkvloers.

## **Artikel 10. Veiligheid**

### Brand

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

Lees aandachtig de “richtlijnen bij brand” die uithangen in de gang tegenover de liften. Hang de richtlijnen bij brand uit in het appartement. Plaats rookmelders in het appartement.

### Cameratoezicht

Cameratoezicht vormt een nuttig hulpmiddel voor de objectieve waarneming van overlast of van feiten die schade veroorzaken en voor de ontradende aanpak ervan.

De bewakingscamera's worden geplaatst en gebruikt met het oog op bewaking en toezicht om overlast te voorkomen, vast te stellen of op te sporen.

Met de bewakingscamera's kunnen beelden worden verwerkt (verzamelen en opnemen). De betrokken personen zijn degenen die op deze beelden verschijnen. Dit zijn de personen die het gebouw residentie Carlton zeedijk 37 8430 Middelkerke betreden hetzij langs de voorzijde of de achterzijde.

De camera's worden geplaatst in het gebouw residentie Carlton zeedijk 37 te 8430 Middelkerke op volgende plaatsen:

- 1 camera gericht op de ingang gebouw gelijkvloerse verdieping en op de liften gelijkvloerse verdieping
- 1 camera gericht op de lift in de kelder en op de vuilniszakken in de kelder

De syndicus van de residentie Carlton is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens. Hij zal een register van de beeldverwerkingsactiviteiten met de door een koninklijk besluit (KB van 8 mei 2018) bepaalde informatie bijhouden. Hij moet dit register op verzoek ter beschikking stellen van de Gegevensbeschermingsautoriteit en de politiediensten.

Het bekijken van de beelden in real time is niet georganiseerd.

De gegevens kunnen worden overgezonden aan de politiediensten.

De beelden en de gegevens worden maximum gedurende 30 dagen bewaard.

De technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen bedoeld in artikel 32, paragraaf 1, van de GDPR, waaronder de beveiligingsmaatregelen die worden genomen om de toegang te verhinderen door niet-gemachtigde personen en deze die worden genomen in het kader van de mededeling van gegevens aan derden zijn:

- De syndicus garandeert de vertrouwelijkheid van de gegevens (verbintenis van vertrouwelijkheid.)
- De server bevindt zich achter een gesloten ruimte (beveiliging van de toegangen, backupsysteem, ...),
- Logische beveiliging *van de toegang door een authenticatiesysteem*
- Toezicht en onderhoud: door de firma waarmee een contract is afgesloten
- *Privacybeleid* zoals beschreven in het reglement van interne orde deel 3.

### **Artikel 11. Warmtemeters**

Bij het buiten gebruik stellen of plaatsen van een nieuwe radiator verwittigt de eigenaar hiervan de syndicus 14 dagen voor het uitvoeren van deze werken. De eigenaar meldt in zijn bericht aan de syndicus de exacte datum wanneer dit zal gebeuren. Hij verwittigt binnen de 24 uren de syndicus van het beëindigen van deze werken. Deze twee termijnen zijn noodzakelijk, opdat de syndicus de firma die instaat voor het plaatsen van de nieuwe warmtemeters, tijdig zou kunnen verwittigen.

Wanneer een oude radiator wordt vervangen door een nieuwe radiator en deze vervanging gebeurt niet op dezelfde dag, moeten er twee meldingen worden gemaakt nl. één voor het wegnemen van de oude radiator en één voor het plaatsen van de nieuwe radiator.

Het niet melden van het bijplaatsen van een nieuwe radiator die niet in vervanging is van een oude radiator zal beschouwd worden als fraude. Indien de eigenaar nalaat dit te melden bij de syndicus moet de eigenaar een **boete van € 1.000 geïndexeerd**, (gezondheidsindex basis 2013 in januari 2023, 128) betalen. Deze boetebedragen zullen toegevoegd worden aan het fonds 'schade aan de gemeenschappelijke delen' en hiertoe worden aangewend.

De warmtemeters mogen in geen enkel geval verwijderd worden door een niet bevoegde persoon. Enkel de personeelsleden van de firma die bevoegd is om de nieuwe warmtemeters te plaatsen mogen dit doen. **Deze firma kan ook periodiek een controle uitvoeren op het aantal radiatoren die in gebruik zijn in de privatieve eigendommen.**

### **Artikel 12. Algemene inlichtingen**

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurovereenkomst aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom, en het reglement van interne orde.

De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik van "als een goede huisvader"

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

## Deel 2 Wettelijke bepalingen

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

#### Artikel 13. Werkwijze van de algemene vergadering

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

De syndicus houdt jaarlijks een gewone algemene vergadering tijdens de periode tussen 15 april en 30 april of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

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

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

#### Artikel 14. 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, 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. Kunnen die punten evenwel niet op de dagorde 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.

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

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

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

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

#### **Artikel 15. Voorzitter en secretaris van de algemene vergadering**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Dit is de voorzitter van de raad van de mede-eigendom. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde.

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

#### **Artikel 16. Aanwezigheidsvereiste op de algemene vergadering**

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn 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.

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 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

#### **Artikel 17. Volmachten op de algemene vergadering**

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.

#### **Artikel 18. 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.

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

#### **Artikel 19. Bevoegdheden – meerderheden algemene vergadering**

De algemene vergadering beslist:

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

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85§2;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden



besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2°;

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

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

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 wijzigingen van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84 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.

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

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

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

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

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

### **Artikel 20. 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, § 4 B.W., en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijkrecht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, §1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk hiervan op de hoogte.

### **Artikel 21. Mededinging**

Op de Algemene Vergadering van 30.04.2011 werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): € 5.000

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

### **Artikel 22. Bijstand op de algemene vergadering**

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

## **B. Regels m.b.t. de syndicus**

### **Artikel 23. De Syndicus**

#### **23.1 Benoeming van de syndicus**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

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

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

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

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

Conform artikel 3.89, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

#### **23.2 Takenpakket van de syndicus**

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

- 1° De algemene vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen;
- 2° De beslissingen van de algemene vergadering notuleren in het daartoe bestemd register;
- 3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5° 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;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94 § 2 B.W., over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° 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.

9° 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;

10° 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;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

12° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c) B.W., bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° 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;

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

17° 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;

18° 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.

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

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.

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

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

### **23.4 Onverenigbaarheden**

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

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

### **Artikel 24. Commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Hij heeft het recht de rekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken en brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

## **D. Regels m.b.t. de Raad van Mede-eigendom**

### **Artikel 25. Raad van Mede-eigendom**

De raad van mede-eigendom bestaat uit een voorzitter en twee bijzitters. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom in hun functie van voorzitter en bijzitter, 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.

Enkel titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering kunnen lid zijn van de raad van mede-eigendom. De raad van mede-eigendom heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 B.W.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen, zo de algemene vergadering daar met een **meerderheid van twee derde van de stemmen** toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

### **Artikel 26. Inzagemogelijkheid van de Mede-Eigenaars**

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus gevestigd is. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus.

## Deel 3 Privacy beleid VME

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

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

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

3. De persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemeenschappelijke delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87 §2 en §3 en 3.89 §5, 6°, 9°, 14° en 3.93 §2). Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door de goedkeuring van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde)

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

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

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

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op het eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebrek aan een wettelijke grondslag) te wissen.

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

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars kan contact worden opgenomen met de syndicus.

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