



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

### VME Paola

Alsembergsesteenweg 905  
1180 Ukkel  
KBO: 0884.232.006

### ACP Paola

Chausée d'Alsemberg 950  
1180 Uccle  
CBE: 0884.232.006

## REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

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

#### ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall en de toegangspoort tot de autostaanplaatsen/garageboxen vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

## REGLÈMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

### 1ÈRE PARTIE — RÈGLES DE VIE DANS LE BÂTIMENT

#### ARTICLE 1. ACCES A L'IMMEUBLE

Par sécurité, chaque résident veille à ce que la porte du hall d'entrée et la portée d'accès vers les places de stationnement / garages soient correctement refermées.

La portée d'accès de l'immeuble ne peut être ouverte que pour les connaissances, que cela soit par le parlophone ou par un autre moyen (prévention contre le cambriolage, le vol, le vandalisme et l'incendie criminel). La négligence porte atteinte à la sécurité de tous les résidents. Cette porte ne peut jamais être fermée à clé de manière à permettre l'évacuation rapide en cas d'incendie.



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

## ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

### Algemeen

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene 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 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 016 226 325).

### Gebruik van de garage

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Enkel bewoners die een staanplaats hebben in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- o kinderen te laten spelen;
- o met fietsen, moto's enz. rond te rijden;
- o te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken

## ARTICLE 2. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

### Généralités

Les vélos, poussettes ou tout autre objet ne peuvent être placés dans le hall d'entrée, dans l'escalier, sur les paliers et dans les couloirs. Les parties communes du bâtiment doivent toujours rester libres. Il est également interdit de fumer dans les parties communes.

### Utilisation de l'ascenseur

Chaque utilisateur veille à ce que l'ascenseur reste propre. L'ascenseur ne doit pas être utilisé par des enfants non accompagnés de moins de 12 ans. L'ascenseur ne doit pas être utilisé pour déménager.

Si l'ascenseur vient à bloquer, restez calme et utilisez la sonnette de d'alarme. Le syndic doit être averti dès que possible en cas de dysfonctionnement de l'ascenseur (au numéro du bureau 016 226 325).

### Utilisation du garage

Les véhicules ne peuvent être garés que sur les places de stationnement prévues à cette fin. Seuls les résidents qui disposent d'un emplacement dans le parking sous-terrain peuvent stationner leur véhicule sur l'emplacement qui leur est destiné.

Dans le garage (partie privative et commune), il est formellement interdit :

- o de laisser les enfants jouer ;
- o de circuler en vélo, motos, etc. ;
- o de fumer, d'utiliser des allumettes ou des éclairages qui fonctionnent avec une flamme ;



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

- o benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen;
- o te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren;
- o voertuigen met gasinstallatie te parkeren;
- o de garagelokalen te bevuilen met vuilnis van welke aard ook.

#### Gebruik van de gemene fietsenberging

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal.

#### Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietsbakken of toilet.

#### **ARTIKEL 3. HUISVUIL**

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer in de garage worden gesorteerd. Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom of voor de garagepoort worden neergelegd.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

- o d'entreposer de l'essence, de l'huile, des explosifs, des produits malodorants, dangereux, nocifs ou tous autres produits inflammables.
- o de se garer dans les entrées ou sorties ou sur les places prévues pour manoeuvrer ;
- o de stationner des véhicules équipés d'une installation au gaz ;
- o de souiller les locaux du garage avec débris de quelque nature que ce soit.

#### Utilisation de l'abri à vélo

L'abri à vélo ne peut servir que pour y placer des vélos et ne convient en aucun cas à l'entreposage de déchet ménager ou d'autre matériel.

#### Utilisation des écoulements

Les résidents utiliseront les écoulements correctement et utiliseront de la lessive liquide pour éviter de les boucher. Il est strictement interdit de se débarrasser de produits hygiéniques tels que tampons, serviettes hygiéniques et lingettes en les évacuant dans les sanitaires ou de jeter les restes de nourriture, de graisse de cuisson ou de nourriture dans les éviers, les déversoirs ou toilettes du bâtiment.

#### **ARTICLE 3. ORDURES MENAGERES**

Les ordures ménagères doivent être triées dans le bon conteneur prévu dans le garage. Aucune ordure ménagère ne peut être jetée dans les caves, à l'entrée ou devant la porte du garage.



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p>Ingeval van sluikstorten kan een schadevergoeding van € 500,- gevraagd worden, eventueel verhoogd met bijkomende kosten voor de ophaling.</p>	<p>Pour tous les autres déchets, vous pouvez vous rendre au parc à conteneurs de la commune. Les heures d'ouverture peuvent être consultées sur le site internet de la commune. En cas de dépôts clandestins, une indemnité de € 500,- peut être requise, éventuellement augmentée par des coûts supplémentaires occasionnés par la collecte.</p>
<p><b>ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER</b></p> <p>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 mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.</p>	<p><b>ARTICLE 4. NUISANCES SONORES</b></p> <p>Les résidents doivent faire tout le nécessaire pour ne pas déranger les voisins, tant le jour que la nuit. Aucun bruit ne peut troubler la tranquillité entre 22 h et 7 h. Tous les résidents doivent s'assurer que les nuisances sonores restent limitées lors de l'usage de la radio, de la télévision, d'instruments de musique et d'autres appareils électriques. Aucun bruit ne peut être fait dans les parties communes.</p>
<p><b>ARTIKEL 5. HUISDIEREN</b></p> <p>Kleine huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars. Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.</p>	<p><b>ARTICLE 5. ANIMAUX DOMESTIQUES</b></p> <p>Les petits animaux ne sont autorisés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent pas de nuisance aux autres résidents (bruits, odeurs ou autre désagréments). Les animaux exotiques sont interdits. La détention d'autres sortes d'animaux n'est possible que moyennant l'autorisation écrite des autres copropriétaires. En cas de nuisance, l'Assemblée Générale pourra décider, avec la majorité requise, de ne plus autoriser ledit animal.</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p><b>ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW</b></p> <p>Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de garageruimte en in/op andere gemene delen. Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.</p>	<p><b>ARTICLE 6. PROPRETE DE L'IMMEUBLE</b></p> <p>Il est interdit de réaliser des travaux privés de bricolage de quelque nature que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, de battre des tapis, secouer des draps ou des nappes par les fenêtres ou sur les terrasses ou de jeter quoi que ce soit en bas, de laver les voitures, vélos ou autres dans le garage ou dans les autres parties communes. Toutes les mesures doivent être prises pour maintenir ces espaces propres. Toute personne qui salit les espaces communs est tenue de les nettoyer elle-même directement.</p>
<p><b>ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL</b></p> <p>Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen 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 reclaimedrukwerk 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 traphallen geplaatst worden. Naamplaatsjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.</p>	<p><b>ARTICLE 7. ORDRE DANS LE HALL D'ENTREE / CAGE D'ESCALIERS</b></p> <p>Tout le monde doit faire le nécessaire pour maintenir l'entrée et les cages d'escaliers propres et en ordre. Les boîtes aux lettres doivent être vidées à temps. Chaque résident doit faire en sorte que les publicités superflues / non souhaitées soient évacuées à temps. Il est interdit de jeter les publicités par terre. Il est interdit d'accrocher des messages ou des affiches dans le hall d'entrée sans autorisation préalable du syndic. Il est interdit de placer quoi que ce soit dans le hall d'entrée et les cages d'escaliers. L'apposition de noms sur les boîtes aux lettres, les parlophones, dans l'ascenseur... peut être demandée auprès du syndic de manière à maintenir l'uniformité. Les frais sont à charge des résidents.</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<b>ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN</b>  Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.	<b>ARTICLE 8. DEMENAGEMENT</b>  Les objets lourds et / ou encombrants ne peuvent être montés qu'au moyen d'un élévateur. Lors du transport de biens, surtout pour les déménagements, toutes les mesures doivent être prises pour prévenir les dégâts au niveau des bordures, du hall d'entrée, de la sortie et des cages d'escaliers. Tout déménagement doit obligatoirement être signalé au syndic. Chaque nouveau résident (propriétaire ou locataire) doit se faire connaître auprès du syndic. Le syndic facturera une indemnité de déménagement de 50 € par déménagement (entrée et sortie). Cette indemnité sera facturée au propriétaire, qui réclamera à son tour l'indemnité au locataire.
<b>ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW</b>  Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.	<b>ARTICLE 9. APPARENCE DU BATIMENT</b>  L'apparence générale du bâtiment ne peut pas être modifiée sans autorisation écrite préalablement de l'assemblée générale. Il ne peut y avoir aucun objet suspendu ou visible au niveau des fenêtres, terrasses ou balustrades qui pourrait porter atteinte à l'esthétique du bâtiment et à son aspect ordonné.
<b>ARTIKEL 10. VEILIGHEID – DIEFSTAL</b>  Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie,	<b>ARTICLE 10. SECURITE – VOL</b>  Il est demandé à chaque résident de toujours fermer la porte d'entrée et le sas d'entrée. Il est toutefois interdit de fermer ces portes à clés pour ne pas engendrer des problèmes d'accès pour les services de secours (pompiers, police,



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p>dokter, enz.) ledere bewoner zal erop toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.</p> <p>Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.</p> <p>Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.</p>	<p>docteur, etc.). Chaque résident s'assurera que la porte n'est ouverte que pour des propres visites.</p> <p>Il est interdit d'introduire des substances inflammables, explosives ou dégageant des odeurs dans le bâtiment.</p> <p>Il est interdit d'utiliser des conduites de gaz en caoutchouc ou des conduites flexibles. Aucune tolérance à cet égard, même par écoulement du temps, ne peut devenir un droit acquis.</p>
<p><b>ARTIKEL 11. ALGEMENE INLICHTINGEN</b></p> <p>De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.</p>	<p><b>ARTICLE 11. INFORMATIONS GENERALES</b></p> <p>Les propriétaires-bailleurs doivent obligatoirement informer leurs locataires au sujet des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur et adapter leurs contrats de bail en fonction.</p>
<p style="text-align: center;"><b>DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN</b></p> <p><b>A. <u>Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PARTIE 2 - DISPOSITIONS LÉGALES</b></p> <p><b>A. <u>Règles relatives à la convocation, au fonctionnement et à la compétence de l'Assemblée générale</u></b></p>
<p><b>ARTIKEL 12. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING</b></p> <p>Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.</p>	<p><b>ARTICLE 12. FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b></p> <p>Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

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

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 12 en 26 januari 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 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.

En cas de division du droit de propriété d'un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'une des parties intéressées et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation d'un mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Le mandataire est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participer à leurs délibérations et reçoit tous les documents émanant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de l'identité de leur mandataire.

Le syndic organise annuellement une assemblée générale pendant la période fixée entre le 12 et le 26 de Janvier ou à chaque fois qu'une décision urgente dans l'intérêt de la copropriété doit être prise.

Le syndic tient également une assemblée générale à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent ensemble un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic, qui doit envoyer une convocation à tous les copropriétaires dans les trente jours qui suivent la réception de la requête. Lorsque le syndic ne donne pas de suite à cette requête, l'un des copropriétaires qui a signé cette requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.





3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p><b>ARTIKEL 13. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING</b></p> <p>De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.</p> <p>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.</p>	<p><b>ARTICLE 13. CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b></p> <p>La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété au moins trois semaines avant le premier jour du délai fixé dans le présent règlement intérieur au cours duquel l'assemblée générale ordinaire doit se tenir. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points de l'ordre du jour peuvent être consultés, conformément aux règles détaillées ci-après.</p> <p>La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.</p>
<p><b>ARTIKEL 14. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING</b></p> <p>De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.</p>	<p><b>ARTICLE 14. PRESIDENT ET SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b></p> <p>L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Le président "dirige" l'assemblée pour ce qui est de la forme, de la procédure, du déroulement et de l'ordre, alors que le syndic s'acquitte des tâches de fond.</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

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

#### ARTIKEL 15. 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 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.

En l'absence de candidat ou si, après deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la nomination des membres de son bureau, le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes devient de plein droit président de l'assemblée et, si plusieurs copropriétaires détiennent le même nombre d'actions, le plus âgé d'entre eux.

En plus d'un président, un secrétaire de l'assemblée doit également être désigné. L'assemblée générale peut, avec la majorité requise, décider de désigner le syndic comme secrétaire.

#### ARTICLE 15. EXIGENCE DE PRESENCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKENDE VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

ARTIKEL 16. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING	ARTICLE 16. PROCURATION A L'ASSEMBLEE GENERALE
<p>Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.</p> <p>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.</p> <p>De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 %</p>	<p>Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.</p> <p>Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.</p> <p>La procuration désigne nommément le mandataire.</p> <p>La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. La procuration donnée pour une assemblée générale vaut aussi pour l'assemblée générale qui est organisée parce que le quorum n'avait pas été atteint lors de la première assemblée générale, sauf stipulation contraire.</p> <p>Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.</p> <p>Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

#### ARTIKEL 17. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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.

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.

lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

#### ARTICLE 17. VOTE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété fait supporter les charges d'une partie commune de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles exclusivement à certains copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, à condition toutefois que ces décisions n'affectent pas la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa part dans les charges susmentionnées.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/PI: 202.941 - 511.310 - 512.224

ARTIKEL 18. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING	ARTICLE 18. COMPETENCES – MAJORITES ASSEMBLEE GENERALE
<p>De algemene vergadering beslist: 1° bij meerderheid van <b>twee derde van de stemmen</b>:</p> <p>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 577-4, § 1/1;</p> <p>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 577-8, § 4, 4°;</p> <p>c) [...] is opgeheven</p> <p>d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;</p> <p>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. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.</p> <p>2° bij meerderheid van <b>vier vijfden van de stemmen</b>:</p>	<p>L'assemblée générale décide: 1° à la majorité des <b>deux tiers des voix</b>:</p> <p>a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1/1 ;</p> <p>b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;</p> <p>c) [...] est abrogé</p> <p>d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;</p> <p>e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.</p> <p>2° à la majorité des <b>quatre cinquièmes des voix</b> :</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/PI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p>a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;</p> <p>b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;</p> <p>c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;</p> <p>d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;</p> <p>e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;</p> <p>f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;</p> <p>g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.</p> <p>h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de</p>	<p>a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;</p> <p>b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;</p> <p>c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;</p> <p>d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs</p> <p>e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;</p> <p>f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 ;</p> <p>g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;</p> <p>h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres</p>
---	--



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p>totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in 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;</p> <p>Er wordt met <b>eenparigheid van de stemmen</b> 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 577-4, § 1, tweede lid.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité selon les règles décrites au § 3 ;</p> <p>Il est statué à l'<b>unanimité des voix</b> de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1, alinéa 2.</p> <p>Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.</p> <p>S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.</p> <p>Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.</p>
<p><b>ARTIKEL 19. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING</b></p> <p>De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de</p>	<p><b>ARTICLE 19. PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b></p> <p>Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.  
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 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.

#### ARTIKEL 20. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>e</sup> BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):  
EUR ... - beslissing Algemene Vergadering d.d. ...

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à chaque titulaire d'un droit réel sur un lot qui, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1, alinéa 2, a le droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'entre eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

#### ARTICLE 20. CONCURRENCE

L'assemblée générale décide du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4<sup>e</sup> C. c. (à savoir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire) :  
... EUR ... - décision Assemblée Générale du ...

Pour les marchés et les contrats supérieurs à ce montant, le syndic soumettra plusieurs devis, sur la base d'un cahier des charges établi au préalable.





3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKENDE VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IPF: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p><b>ARTIKEL 21. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING</b></p> <p>Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.</p> <p><b>B. Regels m.b.t. de syndicus</b></p>	<p><b>ARTICLE 21. ASSISTANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b></p> <p>Un copropriétaire peut se faire prêter assistance par une personne à la condition qu'il en ait informé le syndic au moins quatre jours ouvrables avec le jour de l'assemblée générale par pli recommandé. Cette personne ne peut pas diriger la discussion pendant l'assemblée générale, ni la monopoliser.</p> <p><b>B. Règles relatives au syndic</b></p>
<p><b>ARTIKEL 22. DE SYNDICUS</b></p> <p><b>22.1 Benoeming van de syndicus en publicatie</b></p> <p>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.</p> <p>De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>ARTICLE 22. LE SYNDIC</b></p> <p><b>22.1 Nomination et publication du syndic</b></p> <p>Le syndic est désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.</p> <p>Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.</p> <p>Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.</p> <p>Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et</p>



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

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 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De

visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Conformément à l'article 577-8, § 2/1 C. c., la désignation / nomination du syndic doit être inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises.

L'association des copropriétaires ou son syndic doit introduire une demande d'inscription auprès du guichet d'entreprise de leur choix, et cela au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour où la mission du syndic prend cours.

Une exception à cette règle est le cas où la décision de nomination ou de désignation a été prise moins de huit jours ouvrables avant la date où sa mission prend cours. Dans ce dernier cas, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables qui suivent la prise de décision de désignation ou nomination. En plus de la demande d'enregistrement, toute modification ou suppression de données doit également être communiquée à un guichet d'entreprise au choix, en indiquant la date à laquelle la modification ou la suppression est entrée en



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

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

#### **22.2 Takenpakket van de syndicus**

De syndicus heeft tot opdracht:

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

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

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

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

vigueur. Cette communication doit survenir selon la même procédure que lors de la demande d'inscription. Un droit d'inscription doit être payé par l'association des copropriétaires lors de chaque demande, modification ou suppression. Ce montant est indexé chaque année.

#### **22.2 Tâches du syndic**

Le syndic a pour mission :

1/ d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2/ d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3/ d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4/ de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IP: 202.941 - 511.310 - 512.224

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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 maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom

5/ de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

6/ de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7/ de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

8/ de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de ses fonctions et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9/ de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété ;



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

immo@verimass.be

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p>10/ desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;</p> <p>11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen voor te leggen.</p> <p>12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;</p> <p>13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;</p> <p>14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde</p>	<p>10/ de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;</p> <p>11/ de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1, 1°, d) une pluralité de devis.</p> <p>12/ de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;</p> <p>13/ de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;</p> <p>14/ de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à</p>
--	--



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IP: 202.941 - 511.310 - 512.224

kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

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

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.

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.

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

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

l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15/ de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ;

16/ de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

### **22.3 Résiliation anticipée de la convention de syndic**

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. L'association des copropriétaires peut, en principe, révoquer le syndic sans frais, sans avoir à donner la moindre raison et sans délai de préavis, sous réserve de stipulation contraire dans le contrat de syndic.



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IPF: 202.941 - 511.310 - 512.224

<p><b>22.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht</b></p> <p>Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.</p>	<p><b>22.4 Obligation du syndic à la fin de sa mission</b></p> <p>Si le mandat du syndic a pris fin de quelque manière que ce soit, il est tenu de transmettre, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.</p>
<p><b>C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen</b></p>	<p><b>C. Règles relatives au commissaire aux comptes</b></p>
<p><b>ARTIKEL 23. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN</b></p> <p>De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.</p> <p>Bevoegdheden en werkingsregels :</p> <p>1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris: <i>Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken.</i></p>	<p><b>ARTICLE 23. COMMISSAIRE AUX COMPTES</b></p> <p>L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, chargé du contrôle des comptes et de la comptabilité de l'association. La commissaire aux comptes fait rapport à l'assemblée générale.</p> <p>Compétences et règles de fonctionnement :</p> <p>1/ Description des obligations/ mission du commissaire : <i>Chaque année, sur rendez-vous, le commissaire aux comptes pourra se présenter au bureau du syndic pour consulter tous les documents comptables (factures, notes de frais, relevés bancaires, documents comptables, etc).</i></p>





3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IPF: 202.941 - 511.310 - 512.224

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

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

**ARTIKEL 24. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

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

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

**Werkingsregels:**

1/De raad van mede-eigendom controleert de taken van de syndicus.

2/ 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

En cas de questions ou d'incertitudes, le commissaire aux comptes peut éventuellement demander les informations manquantes ou des explications au syndic, qui s'engage à fournir les informations nécessaires à court terme au commissaire aux comptes (au moins avant l'assemblée générale à laquelle les comptes sont soumis pour approbation). Le commissaire au compte établit un rapport écrit à propos de ses constatations et rapporte, s'il y a lieu, oralement aux copropriétaires pendant l'assemblée générale.

**D. Règles relatives au Conseil de copropriété**

**ARTICLE 24. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par l'assemblée générale.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider avec une majorité qualifiée des voix de la constitution d'un conseil de copropriété.

**Règles de fonctionnement :**

1/ Le conseil de copropriété contrôle les tâches du syndic.

2/ L'assemblée générale décide à la majorité absolue de la nomination des membres de l'assemblée de copropriété, pour chaque membre individuellement.





3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

*mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.*

3/ Het mandaat kan bezoldigd worden.

4/ Taken en verslaggeving:

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 inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad brengt verslag uit over haar activiteiten.

#### ARTIKEL 25. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. De syndicus mag hiervoor een vergoeding aanrekenen.

Le mandat des membres du conseil de copropriété court jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

3/ Le mandat peut être rémunéré.

4/ Tâches et rapport:

Pour l'accomplissement de sa mission, le conseil de copropriété peut, après en avoir informé le syndic, examiner et prendre copie de tous documents ou pièces relatifs à la gestion de ce dernier ou qui sont dans l'intérêt de la copropriété. Il peut recevoir d'autres attributions ou délégations de compétences dans la mesure où l'assemblée générale en décide ainsi à la majorité des deux tiers des voix et sans que cela ne porte atteinte aux compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences conférée par l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément mentionnés et n'est valable que pour une durée d'un an.

Le conseil remet rapport de ses activités.

#### ARTICLE 25. POSSIBILITÉ DE CONSULTATION DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic doit faire en sorte de permettre à tous les copropriétaires de consulter tous les documents non privés ou des données relatives à la copropriété. La mise à disposition des documents se fera au siège de l'association des copropriétaires ou au lieu où le syndic est établi.



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IBP: 202.941 - 511.310 - 512.224

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder. Heel wat informatie wordt ook via digitale weg op <https://verimass.syndesk.be/> ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen.

### DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

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

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

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

3. De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de

Pour des raisons d'organisation, le copropriétaire doit pour se faire prendre un rendez-vous préalable avec le syndic ou le gestionnaire du dossier. Le syndic peut facturer des frais pour ceci.

De nombreuses informations sont mises à disposition par voie digitale a <https://verimass.syndesk.be/>.

Dans ce dernier cas, le copropriétaire recevra, à la première demande, les données de connexion nécessaires pour y accéder.

### PARTIE 3 - POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ ACP

1. Cette politique de confidentialité explique comment l'ACP traite les données à caractère personnel des copropriétaires et/ou des locataires des parties privatives (ci-après les données à caractère personnel).

L'ACP se conforme ainsi (i) au Règlement européen n° 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE (Règlement général sur la protection des données - mieux connu sous le nom de "GDPR" ou "RGPD") (ii), à la loi du 30 juillet 2018 sur la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel et (iii) aux avis et recommandations de l'Autorité belge pour la protection des données.

2. L'ACP ne traite que les données à caractère personnel qui lui sont communiquées par les copropriétaires (et/ou locataires).

3. Les données à caractère personnel sont traitées par l'ACP pour la gestion des parties communes (y compris la convocation à l'assemblée générale), ainsi que



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44  
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IFI: 202.941 - 511.310 - 512.224

algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.). Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

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

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

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

**7.** Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op

pour permettre des interventions urgentes de tiers dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou locataires. Le fondement de ce traitement est basé sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (y compris les articles 577-6 §2 et §3, 577-8, 8°, 11° et 16°, et 577-10 §1/1 §1 C. c.).

Le consentement des copropriétaires (en approuvant le règlement d'ordre intérieur) et des locataires (en approuvant le bail auquel le règlement d'ordre intérieur est joint) constitue un fondement supplémentaire pour ce traitement.

**4.** Les données personnelles seront communiquées au syndic de l'ACP. Les données personnelles seront également communiquées à des tiers en cas d'interventions urgentes dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou des locataires.

**5.** Les données à caractère personnel seront conservées pendant la durée de la copropriété et/ou de la location, et pendant 10 ans après que la copropriété et/ou la location ait pris fin.

**6.** L'ACP s'engage à préserver la confidentialité des données à caractère personnel et à prendre des mesures de sécurité pour prévenir la perte, l'utilisation abusive ou la falsification des données à caractère personnel.

**7.** Chaque copropriétaire et/ou locataire peut toujours obtenir accès aux données à caractère personnel qui le concernent auprès de l'ACP. Les données incorrectes seront corrigées par l'ACP à la première demande. Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit de supprimer certaines données à caractère personnel traitées par l'ACP uniquement sur base du consentement (en l'absence de fondement légal).



3000 Leuven - L. Melsensstraat 8  
1000 Brussels - Av de L'Héliport 44

Tel: 016 226 325  
Fax: 016 222 853

[immo@verimass.be](mailto:immo@verimass.be)

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR  
BEHEER VAN GEBOUWEN  
VERKOOP EN VERHUUR  
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES  
GESTION BATIMENTS  
VENTE ET LOCATION  
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625  
BIV/IP: 202.941 - 511.310 - 512.224

basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.  
Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.  
Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [immo@verimass.be](mailto:immo@verimass.be)  
Bij klachten over het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit ([www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)) worden gecontacteerd.

Chaque copropriétaire et/ou locataire a également le droit de restreindre le traitement de certaines données à caractère personnel ou de s'opposer à certains traitements.  
Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit d'obtenir ses données à caractère personnel ou de les transférer à une nouvelle ACP.

8. Si vous avez des questions ou des préoccupations par rapport à la politique de confidentialité de l'ACP, veuillez prendre contact avec l'ACP au moyen de l'adresse e-mail suivante : [immo@verimass.be](mailto:immo@verimass.be)  
En cas de plaintes concernant la politique de confidentialité de l'ACP, vous pouvez contacter l'Autorité de protection des données ([www.autoriteprotectiondonnees.be](http://www.autoriteprotectiondonnees.be)).

**Voor ontvangst op:**

**De huurder:**

**Handtekening:**

**Pour réception:**

**Le locataire:**

**Signature:**