

# REGLEMENT INTERNE ORDE

## RESIDENTIE Meunier Constantin Meunierstraat 85 3000 Leuven

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

*De cursief gedrukte delen in dit Reglement van Interne Orde zijn rechtstreeks overgenomen uit de basisakte en kunnen dus niet gewijzigd worden.*

#### **ARTIKEL 1. ALGEMEEN ARTIKEL 3.93 § 3 BW**

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in het Reglement van mede-eigendom, werd onderhavig "**Reglement van Interne Orde**" (afgekort RIO) bij onderhandse akte opgesteld om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet Artikel 3.93 § 3 op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

Verwijzend naar het Reglement van Mede-eigendom werd door de Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars besloten dat haar zetel zal gevestigd zijn in het gebouw

#### **RESIDENTIE MEUNIER CONSTANTIN MEUNIERSTRAAT 85 3000 LEUVEN**

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de VME.

#### **ARTIKEL 2. AANVULLINGEN/WIJZIGINGEN ARTIKEL 3.93 § 3**

Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

#### **ARTIKEL 3. TEGENSTELBAARHEID ARTIKEL 3.93 § 5**

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degene waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving:

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degene die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemmen heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen aan de syndicus.

---

#### **ARTIKEL 4. DOEL VAN DIT REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen naar enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.

Daarnaast bevatten deze enkele bladzijden ook nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering.

Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

---

#### **ARTIKEL 5. INLICHTINGEN EIGENAARS**

**Artikel 3.93 § 2 Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.**

Zie inlichtingfiche of via <https://immotrap.isyndix.com/>

---

## ARTIKEL 6. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhal vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeuren tot het gebouw (in de inkomhal) mogen via parlofoon 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.

---

## ARTIKEL 7. GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE 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 gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. **In de gemeenschappelijke delen binnen is het verboden om te roken.**

### Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de personenlift netjes blijft. De lift dient gebruikt te worden volgens de voorschriften hieraan verbonden. De veiligheidsvoorschriften in de lift moeten steeds nageleefd worden. In geval van brand mag de lift niet gebruikt worden. Het binnengaan in de liftcabine en liftkoker is verboden.

Het gebruik is verboden aan kinderen jonger dan 12 jaar die niet vergezeld zijn door volwassenen. Het opgegeven gewicht en/of maximum aantal personen mag niet overschreden worden. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, o.a. bij verhuis, is te allen tijde verboden. De lift mag in geen geval geblokkeerd worden en dient zo snel mogelijk ontruimd te worden.

Als de personenlift blokkeert, gebruik de gele alarmknop. De gele alarmknop mag enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

ELK DEFECT of ONREGELMATIGHEID in de werking moet aan de syndicus gemeld worden. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 016/270451 of buiten de kantooruren op noodnummer 0900/25035).

### Gebruik van de gemeenschappelijke fietsenberging

De fietsen mogen door de mede-eigenaars en huurders gestald worden in de gemeenschappelijke fietsenberging. De fietsen mogen niet in andere gemeenschappelijke delen gestald worden.

Er zullen per appartement 2 fietsen labels uitgedeeld worden. Er kunnen er steeds bijgevraagd worden. Deze zijn 2-jaarlijks te hernieuwen, zo kunnen fietsen met oude labels na enige tijd weggehaald worden. Eénmaal per jaar zullen de fietsen zonder label weggehaald worden, dit zal tijdig worden doorgegeven aan de bewoners, door middel van e-mail/brief/affiches.

### **Gebruik van de afvoerleidingen**

De sanitaire leidingen van wc's, gootsteen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om vuil water af te voeren. Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door bijvoorbeeld: het doorspoelen van papier uitgezonderd toilet papier, het doorspoelen van hygiënische banden en luiers, het ingieten van kleverige en/of verhardende producten (o.a. olie en boter), het ingieten van bijtende producten. U kan het best gebruik maken van sodakristallen voor het natuurlijk ontstoppen, ontvetten, en reinigen.

Het buiten gebruik geraken van gemeenschappelijke leidingen ingevolge verkeerd gebruik, kan voor de medegebruikers en uzelf het comfort ontnemen van deze voorzieningen en dit voor lange duur. De herstellingswerken ervan zijn duur en hinderlijk. Het is ten strengste verboden aan de bewoners en eigenaars zelf initiatief te nemen voor het ontstoppen van gemeenschappelijke leidingen.

---

## **ARTIKEL 8. SCHOONMAAK EN DIENST HUISVUIL**

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon. Daarom wordt hier geen adres meegedeeld.

Het is verboden vuilnis of vuilniszakken op de terrassen te plaatsen, het anders te verpakken dan toegelaten door de overheid, het te deponeren op plaatsen waar de geur etc. hinderlijk zou kunnen zijn voor de andere bewoners. Het is verboden om vuilniszakken op straat te zetten op een andere dag dan de dag van de ophaling.

Bij accidentele bevulling van de gemeenschappelijke delen, gelieve zo welvoeglijk te zijn dit zelf zo snel mogelijk op te ruimen.

De wet voorziet dat de bewoners van het gelijkvloers instaan voor het wegruimen van de sneeuw.

---

## **ARTIKEL 9. LAWAAIHINDER**

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

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen **geen nachtlawaai bv bij feestjes, hinderlijk contact- en trigeluiden te veroorzaken en de volgende dagen en uren in acht te nemen indien er geluidshinder kan optreden: werkdagen van 22u tot en met 7u en zaterdag van 22u tot en met 8u en niet de zondag- en feestdagen.** Tevens wordt gevraagd de medebewoners op de hoogte te stellen van de lawaaihinder.

### **Deuren**

Het sluiten van deuren kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door het weergalmen in de trapzaal. Daarom is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te "trekken"; doe ze met gebruik van de sleutel in slot.

De ingang- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval

het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig u er (uit veiligheidsoverwegingen) niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

### **Boven elkaar liggende kavels**

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden, inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor hen die eronder wonen.

Een vloerkleed of het dragen van pantoffels in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn.

Nota: Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt, kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

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

### **Radio, tv, Klankinstallaties, Machines**

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, tv, en andere klankinstallaties in de avonden gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d. verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en nacht (volgens de bovenvermelde uren).

---

## **ARTIKEL 10. OVERLAST**

Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen ten einde de andere bewoners van het gebouw zo weinig mogelijk te hinderen.

De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift en andere gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van de privatieve kavels blijven altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

---

## **ARTIKEL 11. HUISDIEREN**

*De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners van hun appartementen, mogen slechts honden, katten en vogels houden, ter uitzondering van alle andere dieren, ten titel van loutere verdraagzaamheid. Indien evenwel één van die dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zijn door gerucht, reuk of anderszins, kan de AV bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen, deze toelating intrekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is, zonder tot het leveren van enig bewijs gehouden te zijn.*

Blindengeleide dieren vallen niet onder deze regeling en zijn altijd toelaatbaar.

---

## **ARTIKEL 12. NETHEID VAN HET GEBOUW**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het RIO kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhal achter te laten.

De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun berging te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben (bv. ongedierte, geurhinder).

---

## **ARTIKEL 13. VEILIGHEID**

Iedere bewoner wordt gevraagd bij binnen- en buitengaan de voordeur steeds te sluiten.

Via de parlofoon en elektrisch slot mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd. Persoonlijke voorwerpen mogen de toegankelijkheid niet hinderen.

Er mag geen butaan, propaan of ander gas gebruikt worden in de appartementen, behalve het stooktoestel van de verwarming en het warm water. Barbecues op houtskool zijn niet toegestaan op de terrassen, wel op gas.

---

## **ARTIKEL 14. NIEUWE BEWONERS EN VERHUIZINGEN**

Nieuwe bewoners moeten binnen de 5 dagen een inlichtingsformulier bij de syndicus invullen.

Er wordt een vergoeding aangerekend van €75 per inkomende en uitgaande bewoner (al dan niet gemeubelde appartementen). Wanneer een verhuis niet gemeld wordt aan de syndicus, wordt er €150 aangerekend. Deze factuur wordt overgemaakt aan de eigenaar dewelke dit moet terugvorderen van zijn huurder.

Verhuizen is toegelaten van 's morgens 8 uur tot 's avonds 22 uur. Op zaterdag van 10 uur tot 17 uur. Nooit op zon- en feestdagen.

---

## **ARTIKEL 15. TOELEVERINGSBEDRIJVEN**

### **Verwarming**

Elke kavel heeft afzonderlijke verwarmingsmetertjes op de radiatoren, welke door een externe firma worden afgelezen en verrekend. Deze afrekening wordt samen met de jaarlijkse afrekening van de andere kosten door de syndicus aan de eigenaar bezorgd. Verdeling van verwarmingskosten volgens werkelijk verbruik van de individuele radio gestuurde meters. De meters zijn elektronisch. Enkel bij problemen dient men het appartement nog te betreden.

Iedere bewoner is evenwel gehouden zijn kavel minimaal te verwarmen om:

- vorstschade in zijn kavel te vermijden;
- het de omliggende bewoners mogelijk te maken een rechtmatig warmtecomfort te bereiken.

### **Water**

Distributiebedrijf:

De Watergroep

Herbert Hooverplein 23

3000 Leuven

02 238 96 99

Aangezien elke kavel afzonderlijk aangesloten is op het waterbedelingsnet, en t.o.v. het toeleveringsbedrijf bijgevolg eveneens een afzonderlijke meter heeft, is geen herverdeling van waterkosten voorzien.

De gemeenschappelijke meter staat evenwel op naam van de vereniging van mede-eigenaars, zodat het waterverbruik van de gemeenschappelijke teller door de syndicus wordt betaald. Eénmaal per jaar wordt de kost verbonden aan het gemeenschappelijk verbruik van water verdeeld volgens de verdeelsleutels opgenomen in de basisakte.

### **Elektriciteit**

Distributiebedrijf (gemeenschappelijk):

Engie – Electrabel

Van Immerseelstraat 66, 2018 Antwerpen (hoofdzetel)

078 35 33 33

Hier betreft het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting. Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

### **Telefoon-Internet**

De leidingen werden voorzien, maar ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de abonnementsverbintenis en de aansluiting.

### **Tv-antennes (schotelantennes) en ontvangers**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's mogen niet op de gevels, op het dak of op de terrassen geplaatst worden.

---

## **ARTIKEL 16. HET GEVEN VAN OPDRACHTEN**

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de SYNDICUS op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Bij een persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven.

De syndicus bezit in deze aangelegenheid geen enkele bevoegdheid.

De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen. Eventuele kosten om de originele toestand weer te herstellen worden ten laste gelegd van de opdrachtgever.

---

### **ARTIKEL 17. LIFT(EN) EN ONDERHOUD LIFT(EN)**

De lift dient gebruikt te worden volgens de voorschriften hieraan verbonden. Het gebruik is verboden aan kleine kinderen die niet vergezeld zijn door volwassenen (veiligheidsvoorschriften in de lift moeten nageleefd worden). Het opgegeven gewicht en/of maximumaantal personen mag niet overschreden worden. De STOP & ALARMtoets mag enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, o.a. bij verhuis, is ten allen tijde verboden. De lift mag in geen geval geblokkeerd worden en dient zo snel mogelijk ontruimd te worden. In geval van brand mag de lift niet gebruikt worden. Het binnengaan in de liftcabine en liftkoker is verboden.

ELK DEFECT of ONREGELMATIGHEID in de werking moet aan de syndicus gemeld worden.

Van zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodieke nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor het dringend depanneren. Indien er iemand geblokkeerd zit in de lift, kan deze persoon via de noodtelefoon in de lift contact opnemen met de firma.

Huidige firma :  
BVBA Savenay Liften  
Vossestraat 4  
3770 Riemst

---

### **ARTIKEL 18. TECHNISCHE CONTROLE LIFT(EN)**

Om de veiligheid optimaal te waarborgen en conform de A.R.A.B.-reglementering wordt een nazichtcontrole afgesloten bij een erkend controleorganisme. Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen uitvoert noch instaat voor het depanneren. Zij levert enkel periodiek een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt ten einde de eventuele opmerkingen te laten behandelen (of passende prijsoffertes te vragen).

Huidige firma :  
BTV Vlaams Brabant  
Betekomsestraat 98a  
3120 Baal (Tremelo)



---

## **ARTIKEL 19. ONDERHOUD VERWARMING**

Aangezien de verwarming van de kavels op privé-basis is voorzien, kan het onderhoud en/of depaneren ervan niet via de diensten van de syndicus geschieden. Hierbij kan wellicht gecoördineerd worden opgetreden onder de medebewoners, opdat tot groepering van contracten kan gekomen worden.

**Privatieve stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) moeten wettelijk 2-jaarlijks een onderhoudsbeurt/keuring krijgen.** Het onderhoud op een gas- of stookolieketel moet uitgevoerd worden door een erkende technicus. De gebruiker van het centrale stooktoestel is verantwoordelijk voor het onderhoud. **Bij huurwoningen moet dus de huurder het centrale stooktoestel laten onderhouden.**

**De syndicus heeft het recht om de attesten op te vragen, bij niet naleving van de wet, zal de syndicus de eigenaar per aangetekend schrijven op zijn verantwoordelijkheid wijzen.**

De eigenaars/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit zonder in acht te nemen of het al dan niet bewoond is.

Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars (op verzoek van benadeelde(n)), in afwijking van het reglement van mede-eigendom, de in gebreke blijvende bewoners(s) een forfaitaire schadeloosstelling doen betalen volgens de modaliteiten die zij zal bepalen.

---

## **ARTIKEL 20. ANDERE DEFECTEN OF HERSTELLINGEN**

Voor allerlei kleine herstellingen, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds beroep doen op de syndicus. Hij/zij zal voor de uitvoering, via geregistreerde onderaannemers alwaar hij/zij voor de door hem beheerde residenties een voorkeursregime geniet, instaan.

---

## **ARTIKEL 21. RAMEN EN TERRASSEN**

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw. Het plaatsen van toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie moet aan de AV van de VME worden voorgelegd ter goedkeuring met vier/vijfden meerderheid.

Alle gevels van het ganse complex moeten steeds een uniform uitzicht behouden. Over de wijziging van dit uitzicht kan enkel worden beslist met vier/vijfden van stemmen van alle privatieve kavels.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Op de gevels mogen noch koepels, noch tentjes, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de AV en mits deze algemeen wordt gesteld door de gemeenschap.

---

## **ARTIKEL 22. LICHTRECLAME EN PUBLICITEIT**

*Behoudens toelating van de AV is het verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren inkom en gemene doorgangen, ter uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van appartementen en/of staanplaatsen, deel uitmakend van het gebouw.*

---

## **ARTIKEL 23. NAAMPLATEN EN AFFICHES**

De eigenaars die een plaat wensen aan te brengen op de voorgevel of in de inkomhal, moet er steeds een schriftelijk akkoord gevraagd worden aan de syndicus (voorbeeld van plaat, aard van de bevestiging). Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaten (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven en aanplakborden ter zake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, inzonderheid op de gevel van de gelijkvloerse verdieping, of vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, is het ten strengste verboden om dergelijke aanplakbrieven aan te brengen.

---

## **ARTIKEL 24. WERKEN EN TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE KAVELS**

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen van de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen. Tevens moet hij/zij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privaatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privaatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privaatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen. In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privaatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privaatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodtrappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privaatieve, belast met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw, dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstelling- en onderhoudswerken, zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

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

### **Werken aan privatieve kavels**

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de AV. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de AV een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

---

### **ARTIKEL 25. DAK**

Het dak blijft ontoegankelijk, behoudens in geval van herstelling of onderhoud.

---

### **ARTIKEL 26. ESTHETISCH UITZICHT**

Zo zonnetenten, e.d. zouden toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende types bekomen worden in verschillende prijklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers, wordt bepaald door de AV.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Geen enkel privaat voorwerp is toegestaan in of op de gemeenschappelijke delen.

---

### **ARTIKEL 27. BETALINGEN**

#### **VME-rekening – Werkkapitaal**

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de VME-rekening, toebehorende aan en geopend op naam van de vereniging. Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat al uw betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen ed., steeds op die VME-rekening worden gestort en NIET op de bankrekening van de syndicus.

Uw VME-rekening is: (KBC) BE65 7350 2818 9396

## **VME-rekening – Reservekapitaal (ook voor bijzondere provisies)**

De vereniging van mede-eigenaars besliste om een reservekapitaal samen te stellen volgens Art 3.86 § 3, om naar de toekomst toe, het hoofd te kunnen bieden aan de financiële gevolgen van mogelijke investeringskosten. Eveneens worden eventuele bijzondere provisies door de syndicus via een spaarrekening opgevraagd. Hierdoor blijft het werkkapitaal onaangeroerd, en komen de verworven intresten ten goede aan de mede-eigenaars.

Uw VME-spaarrekening is: (KBC) BE12 7450 3897 6992

### **Referentienummer**

Referentienummer: 1431

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de VME-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de VME-rekening steeds het hen toegekende gestructureerde mededeling te vermelden.

---

## **ARTIKEL 28. VERZEKERINGEN**

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen  
Inlichtingen kunnen eveneens bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar :

Vivium Brand  
Verbiest Zakenkantoor  
Tiensesteenweg 28  
3360 Bierbeek

Iedere mede-eigenaar en gebruiker/bewoner is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven, en de eigenaars-verhuurders verplichten er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee zij een overeenkomst hebben.  
<https://www.vlaanderen.be/regelgeving-voor-huurwoningen-huurwet-en-huurdecreet>

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

Private risico's en daaruit voortvloeiende schade dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden. De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren. Dit is de verantwoordelijkheid van de verhuurder-eigenaar.

---

## **ARTIKEL 29. HUURDERS**

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners, communicatiemiddelen (gsm, e-mail...) en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Zie inlichtingfiche of <https://immotrap.isyndix.com/>

#### **Voorschriften over het gebruik.**

De kavels zijn enkel bestemd voor privébewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep met uitsluiting van handelszaken.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunning plichtige bestemmingswijziging van privébewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd. Elke bestemmingswijziging dient eveneens door de AV goedgekeurd te worden met minimum drie/vierde meerderheid van stemmen.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels. Het maximum aantal bewoners per wooneenheid wordt bepaald door de Vlaamse Codex Wonen.

Zie <https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/hoe-groot-moet-een-woning-zijn#wat-is-de-bezettingnorm>

Co-housen in Leuven is mogelijk met deze voorwaarden:

- Alle bewoners zijn gedomicilieerd op het adres
- Alle bewoners wonen samen in 1 woning of appartement, net zoals een gezin
- De bewoners wisselen niet jaarlijks en kennen elkaar.
- De bewoners zijn geen studenten, ook niet in combinatie met werkende mensen.

Met uitzondering van:

- Doctoraatstudenten
- Coassistenten
- Buitenlandse studenten
- Studenten die familie zijn van elkaar

Voor meer info, zie <https://leuven.be/co-housing-samenhuizen>

## DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

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

#### ARTIKEL 30. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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 beraadslagen 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, de eerste 15 dagen van de maand maart, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Mocht deze dag samenvallen met een wettelijke feestdag, of zich situeren tijdens het paas- (school)verlof, dan zal een andere nabijgelegen datum tijdig worden meegedeeld.

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

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

---

### **ARTIKEL 31. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij/zij/zij 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. 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.

Indien een deelname op afstand aan de algemene vergadering mogelijk is dan vermeldt de syndicus dit uitdrukkelijk in de oproeping voor de vergadering. De syndicus bezorgt daarbij de modaliteiten van de deelname op afstand aan de algemene vergadering.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

---

## ARTIKEL 32. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

- Verkiezingsmodaliteiten voorzitter:
  - ✓ *Voorwaarden kandidaatstelling: Aanwezige eigenaar van de VME, met voorkeur een lid van de Raad van mede-eigenaars.*
  - ✓ *Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.*
- Bevoegdheden: Het opvolgen van de goede orde van de agenda en de vergadering. De voorzitter heeft het recht zijn visie te geven als eigenaar, maar niet als voorzitter, welke onpartijdig is.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld.

- Verkiezingsmodaliteiten secretaris:
  - ✓ *De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.*
- Bevoegdheden: De notulen van de Algemene Vergadering te acteren in een verslag met vermelding van de stemresultaten. De secretaris dient deze notulen voor te lezen en te laten ondertekenen door de voorzitter en de andere aanwezigen.

---

## ARTIKEL 33. 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.

---

## **ARTIKEL 34. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

De 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/zij/zij 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 35. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of 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.

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.

---

## **ARTIKEL 36. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **drie-vierde van de stemmen**:

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

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke 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) [...] is opgeheven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig

zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij/zij ten laste zou moeten nemen in de 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.

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 37. 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 namen van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93 § 4, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87 § 1 tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij/zij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

---

## **ARTIKEL 38. MEDEDINGING**

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):  
EUR 3000, excl. BTW - beslissing Buitengewone AV 21/12/2011

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

---

## **ARTIKEL 39. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING**

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

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

---

## **ARTIKEL 40. DE SYNDICUS**

*Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars (BAV 21/12/2011) toevertrouwd aan :*

Isyndix – Immotrap bvba  
Tervuursevest 23/0001  
3001 Heverlee  
Tel. 016/270451  
BIV nr . 503866  
Noodnr. 24u/24u 0900/250.35 (0,25 cent/min)  
(weekends interventies door te geven enkel telefonisch)

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

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

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

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/zij 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 § 3 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

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

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

#### **40.2 Takenpakket van de syndicus**

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

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

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

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

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

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

7/ 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;

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

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

10/ ten behoeve van de in artikel 3.88 § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 3000 euro ;

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

12/ 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/zij, 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;

13/ 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/zij 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;

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

15/ 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/zij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

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

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

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Indien de syndicus zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij/zij een vooropzeg moeten in acht nemen van minstens 3 maanden.

Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de leden van de Raad van Mede-eigendom, bij ontstentenis aan de mede-eigenaars door de Algemene Vergadering aangeduid om de Vereniging te vertegenwoordigen bij ontstentenis aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Indien de overeenkomst vóór het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering, dan moet deze beslissing per aangetekend schrijven aan de syndicus worden meegedeeld.

In geval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst door de Vereniging van Mede-eigenaars, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan de hierna bepaalde forfaitaire vergoeding voor een termijn van twee maanden.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of Kamer van het BIV.

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een Algemene Vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

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

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij/zij 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/zij 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.

#### **40.5 Onverenigbaarheden**

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

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

#### **ARTIKEL 41. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

Rekencommissaris : zie verslag AV

*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.*

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

- De syndicus zal alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen in pdf-vorm. 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.

Nazicht van de boekhouding door de Rekencommissaris(sen)

VME minder dan 20 kavels (appartementen) :

Optioneel voor het aanstellen van rekencommissaris

Jaarlijks ter beschikking stellen van de boekhouddocumenten

Tijdstip : afhankelijk van tijdstip van de algemene vergadering

VME meer dan 20 kavels (appartementen) :

Ter beschikking stellen van de boekhouddocumenten :

Tussen de 6<sup>de</sup> – 10<sup>de</sup> maand

Jaarlijks : tijdstip afhankelijk datum algemene vergadering,

Indien nodig gekoppeld met een vergadering

*Vb werkingsjaar 01/01-31/12*

*Jaarlijkse AV : 1<sup>ste</sup>- helft van februari - → ter beschikking stelling : tss 1 – 15 januari*

*Jaarlijkse AV : 2<sup>de</sup> helft van februari → ter beschikking stelling : tss 15 – 31 januari*

*Jaarlijkse AV : 1<sup>ste</sup> helft van maart → ter beschikking stelling : tss 1 -15 februari*

*Jaarlijkse AV : 2<sup>de</sup> helft van maart → ter beschikking stelling : tss 15 – 29 februari*

2/ Het betreft een  bezoldigde /  niet-bezoldigde functie

3/ De commissaris van de rekeningen is een  professioneel /  mede-eigenaar /  college.

4/ Is cumul mogelijk of niet met deze van lid van de raad van mede-eigendom ? JA

5/ Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren :

Inhoud ter beschikking stellen van de boekhouddocumenten : pdf-versie

- Balans Algemene Rekeningen
- Balans Eigenaars
- Balans Leveranciers
- Historiek Algemene Kosten
- Historiek Reserve
- Historiek Te Ontv. Facturen, Te innen/over te dragen Opbrengsten, Over te dragen/toe te rekenen kosten, Stock, Wachtrekening...
- Historiek privatieve (doorfacturatie à eigenaars)
- Historiek Eigenaars
- Historiek Leveranciers
- Aankoopfacturen
- Rekeningafschriften

Heeft de rekencommissaris volmacht om de rekeningen via de financiële instelling te Raadplegen is het niet de bedoeling om ten gepaste tijdstippen hierover vragen te stellen. Dit veroorzaakt een overflow in de werking van het kantoor.

6/ Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen :

De rekencommissaris stelt verslag op en wordt uiterlijk 14 dagen voor de datum algemene Vergadering overgemaakt aan de Syndicus.

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

---

### **ARTIKEL 42. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

Raad van mede-eigendom : zie verslag AV

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 telt maximum 7 leden.

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

- *Voorwaarden kandidaatstelling: Minimum 8 dagen via schriftelijke kandidatuur.*
- *De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.*

3/ Het betreft een  bezoldigd /  niet-bezoldigd mandaat.

4/ Periodiciteit en modaliteiten (wijze van bijeenroeping/ opmaak notulen/...):

De RVM komt enkele malen (volgens contract) per jaar samen, ofwel op het kantoor van de syndicus of bij een lid van de Raad van Mede-eigendom thuis. Deze vergaderingen vinden plaats tijdens wekdagen of eventueel anders beslist tussen partijen.

Het notuleren tijdens de vergadering en het verslag opmaken zijn de taken welke door één van de leden wordt uitgevoerd; al dan niet afwisselend tussen de leden . De notulen worden door hen bezorgd via web portaal aan de eigenaars. De notulen omvatten een systematisch overzicht van de lopende en afgehandelde beslissingen door de Algemene Vergadering en de interventies.

Uitnodiging voor de RVM wordt door de syndicus overgemaakt, één maand na de Algemene Vergadering en dit voor het ganse werkingsjaar. Wijzigingen zullen per mail meegedeeld worden.

Deze gaan door volgens noodzaak in het gebouw of op het kantoor van de syndicus en worden vooraf bepaald.

5/ 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/zij 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.

Tijdens de algemene vergadering is de raad van mede-eigendom verplicht de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak te overhandigen.

---

#### **ARTIKEL 43. 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 plaats waar de syndicus is gevestigd.

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

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : [immotrap.isyndix.com](http://immotrap.isyndix.com)

## DEEL 3 – PRIVACY BELEID 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 gemeenschappelijke delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de 3.87 § 2 en § 3, 3.89 § 5, 6°, 9° en 14°, en 3.93 § 2 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 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: [immotrap@isyndix.be](mailto:immotrap@isyndix.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.