

**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Bébé Friand
te 8300 Knokke-Heist (Knokke), Blancgarinstraat 1
Ondernemingsnummer 0829.869.543**

Reglement van interne orde

Aangenomen op de algemene vergadering van 23/11/2019

Inhoudstafel:

- I. ALGEMENE BEPALINGEN
- II. WERKING VAN DE ORGANEN VAN DE VME
- III. HUISHOUDELIJKE REGELS
- IV. PRIVACYBELEID

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1. DOEL EN INHOUD VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

- 1.1. Dit Reglement van Interne Orde bevat vier delen. Het eerste deel bevat enkele algemene bepalingen omtrent dit Reglement zelf en omtrent de Vereniging van Mede-eigenaars (hierna aangeduid als “VME”). Het tweede deel betreft de werking en bevoegdheden van de organen van de VME. Het derde deel handelt over de leefregels in het gebouw. Het laatste deel betreft het privacy-beleid en afspraken omtrent eventuele camerabewaking binnen de VME.
- 1.2. Onderhavig Reglement werd opgesteld naar aanleiding van de wet van 18 juni 2018 (BS 2 juli 2018). Voor wat betreft de bepalingen die volgens deze wet verplicht in het reglement van interne orde moeten worden opgenomen, primeren onderhavige bepalingen op mogelijks strijdige bepalingen in de statuten, die, behoudens strijdigheid met de wet, verder volledig uitwerking behouden. Het vervangt een eventueel eerder reglement van interne orde, ongeacht de benaming ervan (reglement van orde, huishoudelijk reglement, ...).

2. TEGENSTELBAARHEID

- 2.1. Door de aanneming van onderhavig Reglement of aanpassingen ervan is het tegenstelbaar aan alle stemgerechtigde titularissen van een zakelijk recht op een kavel (mede-eigenaars).
- 2.2. Zij moeten dit binnen de dertig dagen na ontvangst van de notulen die de beslissing bevatten tot aanneming van onderhavig Reglement of aanpassingen daaraan, dit aan de andere titularissen van enig zakelijk of persoonlijk recht op de kavel (zoals de huurder) ter kennis brengen per aangetekende brief. De stemgerechtigde titularis alleen en niet de VME is

aansprakelijk voor de schade ten gevolge van een vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

- 2.3. Tijdelijke gedoogzaamheden die van dit reglement afwijken kunnen niet als een verworven recht worden ingeroepen.

3. NEERLEGGING, RAADPLEGING EN BIJWERKING

- 3.1. Het Reglement van Interne Orde wordt binnen een maand na de opstelling ervan op de zetel van de VME neergelegd op initiatief van de syndicus. Het kan zonder kosten ter plaatse alsook na afspraak op het kantoor van de syndicus door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.
- 3.2. De syndicus werkt zonder verwijl onderhavig Reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het Reglement aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. Hij deelt het dan mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

4. ALGEMENE WERKING VAN DE VME

4.1. Betalingen aan de VME

- 4.1.1. Alle betalingen (voorschotten, afrekeningen en stortingen voor het reservekapitaal) gebeuren steeds op de door de syndicus aangeduide rekeningen van de VME met vermelding van het referentienummer aangegeven door de syndicus.

4.2. Verzekeringen

- 4.2.1. Alle verzekeringspolissen van de VME en de schadegevallen die hieronder vallen worden door de syndicus beheerd. Elk schadegeval dient bij de syndicus te worden aangegeven.
- 4.2.2. De mede-eigenaars kunnen bij de syndicus of bij de verzekeringsmakelaar navraag doen omtrent de omvang van de dekking, de uitsluitingen en vrijstellingen.
- 4.2.3. Het door de verzekeringsmaatschappij uitgekeerde bedrag of schadevergoedingen betaald door derden worden geïnd door de syndicus die er kwijting van geeft. Indien voor een schade aan de gemeenschappelijke delen de uitbetaling vanwege de verzekeringsmaatschappij onvoldoende is voor herstel van alle schade, dan wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij de statuten een andere regeling voorzien. De vrijstelling wordt gedragen door de eigenaar in wiens kavel de oorzaak van de schade ligt.

4.3. Communicatie met de syndicus – opdrachten en bestellingen

- 4.3.1. Mede-eigenaars/bewoners kunnen steeds (dringende) zaken zoals defecten, storingen, gebrekkige werking van de poetsdienst of tuinonderhoud en andere anomalieën met betrekking tot de gemeenschappelijke delen doorgeven aan de syndicus. De syndicus beslist dan autonoom of en welke maatregelen er worden genomen.
- 4.3.2. Bij brand of andere calamiteiten dient rechtstreeks contact te worden opgenomen met het noodnummer 112 en met de eventuele noodlijn van de syndicus.
- 4.3.3. Mede-eigenaars/bewoners kunnen zelf geen opdrachten geven aan de syndicus. Als ze van oordeel zijn dat er zaken moeten gebeuren andere dan degene waartoe de syndicus autonoom heeft beslist, dan kunnen zij steeds vragen om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

- 4.3.4. Alle bestellingen voor de VME gebeuren via de syndicus. Bestellingen die door mede-eigenaars/bewoners zouden worden gedaan, zijn ongeldig. Zij dienen zelf in te staan voor de gevolgen ervan zonder mogelijkheid van verhaal op de VME of op de syndicus.
- 4.3.5. Er worden door de mede-eigenaars/bewoners geen instructies gegeven aan de dienstverleners van het gebouw (poetsdienst, onderhoudsfirma tuin, techniekers, ...).
- 4.3.6. De mede-eigenaars en bewoners worden geacht woonstkeuze te doen op het laatste adres dat door hen is meegedeeld aan de syndicus. Adreswijzigingen dienen terstond schriftelijk worden gemeld.
- 4.4. Bedrag waarvoor beroep op de mededinging is vereist
- 4.4.1. Volgend bedrag werd vastgelegd vanaf welk voor opdrachten en contracten mededinging verplicht is € 2.500,00. Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere prijsoffertes voorleggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
- 4.4.2. Deze regel geldt niet voor opdrachten en contracten die de syndicus mag afsluiten in het kader van zijn bevoegdheid m.b.t. bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.
- 4.5. Inzagerecht
- 4.5.1. De mede-eigenaars hebben het recht op inzage van alle niet-privatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom. Zij kunnen inzage krijgen na afspraak op het kantoor van de syndicus dan wel via digitale raadpleging via de website van de syndicus.

5. TAAL EN VERTALING BINNEN DE VME

- 5.1. Taal van de vergaderingen en de notulen ervan
- 5.1.1. De taal van de vergaderingen van de organen van de VME en van de notulen ervan is het Nederlands.
- 5.2. Vertaling
- 5.2.1. Indien op de algemene vergadering zou worden gekozen voor een andere taal kan elke mede-eigenaar een vertaling krijgen van elk document uitgaande van de VME naar het Nederlands. De syndicus zorgt er dan voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld op kosten van de VME.

6. GESCHILLEN

- 6.1. Voorafgaande bemiddeling
- 6.1.1. De vorderingen van een mede-eigenaar of bewoner tegenover de VME dienen verplicht voorafgaandelijk aan het opstarten van enige gerechtelijke procedure aan bemiddeling te worden onderworpen. De mede-eigenaar richt zijn verzoek tot bemiddeling aan de VME per aangetekende brief aan het adres van de syndicus. Ten laatste 15 dagen na de kennisgeving van de bemiddelingsaanvraag zal de bemiddeling aanvangen, en behoudens akkoord van partijen zal de duur ervan de 15 dagen niet overschrijden.
- 6.1.2. Het bemiddelingsvoorstel schorst de verjaring van de vordering voor een termijn van één maand. De ondertekening van het bemiddelingsprotocol schorst de verjaringstermijn voor de duur van de bemiddeling.
- 6.1.3. Een akkoord gesloten in het kader van de bemiddeling geldt steeds onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring ervan door de algemene vergadering. Indien nodig kan de syndicus tijdens de bemiddeling een beroep doen op een advocaat. Behoudens andersluidende afspraak worden de kosten van de bemiddelaar en van de eventuele gerechtelijke homologatie van de bereikte overeenkomst, gedragen in gelijke delen tussen de betrokken mede-eigenaar(s) of bewoner(s) en de VME.

- 6.1.4. Deze voorafgaande bemiddelingsverplichting geldt niet voor de vordering van de syndicus tegen een mede-eigenaar aangaande achterstallige bijdragen van gelijk welke aard.
- 6.2. Geen recht van inhouding bij lopende geschillen
- 6.2.1. Een geschil tussen een mede-eigenaar en de VME vormt geen rechtsgrond voor een mede-eigenaar om lopende het geschil enige verschuldigde betaling op te schorten, ook al betreft het geschil de betreffende afrekening of opvraging van voorschotten.

II. WERKING VAN DE ORGANEN VAN DE VME

1. DE ALGEMENE VERGADERING

- 1.1. Wanneer komt de algemene vergadering bijeen
- 1.1.1. De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de VME plaatsvindt is tussen 15 en 30 november.
- 1.1.2. De syndicus kan steeds een algemene vergadering bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden of op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
- 1.1.3. Bij gebrek aan syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering, of bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen om een syndicus aan te wijzen.
- 1.2. Wijze van bijeenroeping
- 1.2.1. 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 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.
- 1.2.2. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel, en meer bepaald per email, te ontvangen. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.
- 1.2.3. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.
- 1.2.4. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
- 1.3. Deelname aan de algemene vergadering
- 1.3.1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

- 1.3.2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met zakelijk recht zoals vruchtgebruik, 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 en diens identiteit schriftelijk aan de syndicus hebben meegedeeld. Vanaf dat moment wordt enkel deze lasthebber opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent hij het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt hij alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

1.4. Volmachten

- 1.4.1. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
- 1.4.2. 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.
- 1.4.3. 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.
- 1.4.4. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

1.5. Aanwezigheidsquorum - aanwezigheidslijst

- 1.5.1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering voor meer dan de helft van kavels de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn 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.
- 1.5.2. 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.
- 1.5.3. De syndicus (of bij gebrek aan syndicus de perso(o)n(en) die de algemene vergadering heeft/hebben bijeengeroepen) laat de aanwezigheidslijst ondertekenen door de mede-eigenaars of hun lasthebber. De aanwezigheidslijst vermeldt wie zich op de vergadering heeft aangemeld hetzij als eigenaar hetzij als volmachthouder van een eigenaar, alsook welke kavel en aantal aandelen hij vertegenwoordigt. Niemand kan aan de beraadslaging deelnemen zonder vooraf de aanwezigheidslijst te hebben ondertekend. De volmachten worden aan deze lijst gehecht.
- 1.5.4. Na het afsluiten van de aanwezigheidslijst geeft de syndicus aan of de hiervoor vermelde quorums zijn bereikt. De syndicus kan beslissen om de aanwezigheidslijst af te sluiten 15 minuten na het voorziene aanvangsuur van de vergadering.

1.6. Samenstelling van het bureau

- 1.6.1. De algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en eventueel twee stemopnemers te benoemen. De voorzitter dient een mede-eigenaar te zijn.
- 1.6.2. Bij ontstentenis van kandidaten 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 grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. In dat geval duidt de voorzitter dan ambtshalve de overige bureauleden aan.
- 1.7. Bijstand op de algemene vergadering
 - 1.7.1. 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.
- 1.8. Stemming
 - 1.8.1. Behoudens waar de wet een beperking oplegt, beschikt iedere mede-eigenaar over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
 - 1.8.2. De beslissingen 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.
 - 1.8.3. Voor het berekenen van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
 - 1.8.4. 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.
 - 1.8.5. Een lasthebber van de VME of iemand die door haar in dienst is genomen of voor VME 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.
 - 1.8.6. 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.
- 1.9. Notulen
 - 1.9.1. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen van de algemene vergadering op met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
 - 1.9.2. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter en de secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
- 1.10. Schriftelijke besluitvorming
 - 1.10.1. De leden van de algemene vergadering kunnen schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden behoren van de algemene vergadering. Om geldig te zijn moeten alle stemgerechtigde mede-eigenaars aan de stemming deelnemen en tot een eenparig besluit

komen. Het besluit moet schriftelijk zijn genomen, nl. per aangetekende brief, per email of per fax, gericht aan de syndicus.

- 1.10.2. Schriftelijke beslissingen zijn niet mogelijk voor beslissingen waarbij een authentieke akte moet worden verleden, nl. een beslissing tot wijziging van de statuten, daden van verkrijging en beschikking van onroerende goederen, de beslissing tot ontbinding van de VME en het afsluiten van de vereffening ervan.

1.11. Bevoegdheden van de algemene vergadering

- 1.11.1. De algemene vergadering beslist over alle aangelegenheden aangaande de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars in het gebouw, voor zover die niet tot de exclusieve bevoegdheid van de andere organen van de VME behoren. Tot deze bevoegdheden behoren onder meer de aanstelling van de andere organen van de VME, het geven van kwijting aan hen, goedkeuring van de rekeningen en van de begrotingsramingen.

1.12. Gekwalificeerde meerderheden

- 1.12.1. De vergadering beslist bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;
- c) [...] is opgeheven
- 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;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de VME. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

- 1.12.2. De vergadering beslist bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de VME, 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 577-3, vierde lid (oprichting deelvereniging);
- 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 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 hierna volgende bepalingen.

- 1.12.3. De vergadering beslist met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars 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.
- 1.12.4. 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.
- 1.12.5. 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.
- 1.12.6. 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.
- 1.13. Oplevering van werken aan de gemene delen
- 1.13.1. De algemene vergadering beslist met volstrekte meerderheid van stemmen over de oplevering van werken aan de gemene delen. Zij kan deze bevoegdheid delegeren aan de raad van mede-eigendom of aan de syndicus.

2. DE SYNDICUS

2.1. Wijze van benoeming

- 2.1.1. De syndicus, zijnde een natuurlijke of een rechtspersoon, wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
- 2.1.2. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.
- 2.1.3. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de VME worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst, die aan de zijde van de VME ondertekend wordt door de voorzitter van de algemene vergadering waarop de syndicus wordt aangesteld.
- 2.1.4. Een uittreksel uit de akte betreffende zijn aanstelling 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, door de syndicus aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de VME gevestigd is.
- 2.1.5. De aanstelling van de syndicus moet door zijn toedoen, maar op kosten van de VME, tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

2.2. Omvang van zijn bevoegdheden

2.2.1. De syndicus heeft tot opdracht om alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering zijn opgelegd.

In het bijzonder dient hij:

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 VME 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 VME worden geplaatst;

4° de VME zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;

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

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

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de VME 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 VME en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende

in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de VME sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten in de zin van art. 1, eerste lid, Hyp.W., de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de VME te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

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 VME; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

- 2.3. Verder dient de syndicus alles te doen wat een goed beheer behelst van het gebouw en van het vermogen van de VME, zonder daarmee aan de bevoegdheden van de andere organen te raken.

2.4. Invordering van de lasten

- 2.4.1. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten. Hij kan zonder toestemming van algemene vergadering een gerechtelijke procedure opstarten tegen een achterstallige mede-eigenaar nadat hij deze in gebreke heeft gesteld per aangetekende brief of per email.
- 2.4.2. De bedingen en de sancties met betrekking tot de niet-of laattijdige betaling van de lasten, staan vermeld in het reglement van mede-eigendom.

2.5. Aansprakelijkheid – delegatie van bevoegdheden

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

2.6. Verbintenissen van lange duur

- 2.6.1. Behoudens een uitdrukkelijke afwijkende beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

2.7. Vergoeding

- 2.7.1. De vergoeding van de syndicus wordt bepaald in de syndicusovereenkomst.
- 2.7.2. Die overeenkomst bevat wat de vergoeding betreft een lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde vergoeding kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van stemmen.

2.8. Duur van zijn mandaat en de regels voor hernieuwing ervan

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

2.9. Opzegging van zijn mandaat door de algemene vergadering

- 2.9.1. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan bij volstreekte meerderheid van stemmen.
- 2.9.2. De aanwezigheid van de syndicus op de betreffende algemene vergadering geldt als kennisgeving van dit ontslag, bij gebreke waarvan dit dient te gebeuren per aangetekende brief aan het kantooradres van de syndicus en bij gebreke daarvan aan zijn woonplaats.
- 2.9.3. Tenzij de syndicusovereenkomst anders voorziet is bij voortijdig ontslag aan de syndicus een ontslagvergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden van de forfaitaire basisvergoeding. Deze vergoeding geldt onverminderd de gebeurlijke aanspraken van de VME op de syndicus voor zijn fouten die schade hebben veroorzaakt. Compensatie tussen beide aanspraken kan enkel mits akkoord daarover tussen partijen.

2.10. Opzegging van zijn mandaat door de syndicus

- 2.10.1. Wanneer de syndicus zelf lopende de overeenkomst zijn ontslag geeft, moet hij zijn mandaat verder uitoefenen tot wanneer in zijn vervanging is voorzien. Hij zal hiertoe een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen.
- 2.10.2. Wanneer de syndicus zich in de onmogelijkheid bevindt om nog langer zijn mandaat verder te zetten, of daartoe ernstige en gewettigde motieven heeft, kan hij zijn mandaat onmiddellijk stopzetten, en dit zonder dat dit een verplichting tot schadeloosstelling van de VME teweegbrengt. Hij dient dit dan schriftelijk te melden aan de mede-eigenaars onder dezelfde vorm als waarmee hij hen uitnodigt voor de algemene vergadering, met aanduiding van de redenen van zijn onmiddellijk ontslag.

2.11. Uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen

- 2.11.1. Indien zijn mandaat om gelijk welke reden is geëindigd, dient de syndicus te handelen zoals bepaald onder 2.2.1. 7° hierboven vermeld.

2.12. Kwijting

- 2.12.1. Op iedere jaarvergadering wordt bij volstreekte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de syndicus voor zijn handelingen van het laatste boekjaar.

2.13. Verzekering

- 2.13.1. De syndicus is gehouden om zich te verzekeren overeenkomstig art. 2.2.1., 8° hierboven vermeld.

3. **DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

3.1. Oprichting

- 3.1.1. In het geval het gebouw of groep van gebouwen ten minste twintig kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) bevat, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.
- 3.1.2. In kleinere gebouwen kan eveneens een raad van mede-eigendom worden opgericht bij beslissing van de algemene vergadering genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.

3.2. Samenstelling

- 3.2.1. De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering. De syndicus kan er geen deel van uitmaken.
- 3.2.2. Tenzij er onvoldoende kandidaten zijn, bestaat de raad van mede-eigendom uit minstens drie leden.

3.3. Wijze van benoeming – duur van het mandaat

- 3.3.1. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van stemmen over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

- 3.3.2. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone vergadering en is hernieuwbaar.
- 3.4. Opdrachten
 - 3.4.1. De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.
 - 3.4.2. 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 de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.
 - 3.4.3. De raad van mede-eigendom 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 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.
- 3.5. Verslag
 - 3.5.1. De raad van mede-eigendom brengt eenmaal per jaar, tijdens de algemene vergadering, een omstandig verslag uit over de uitoefening van zijn taak. Indien er een schriftelijke nota wordt opgesteld, wordt deze vóór de jaarvergadering meegedeeld aan de syndicus.
- 3.6. Vergoeding
 - 3.6.1. Behoudens andersluidende beslissing bij volstreekte meerderheid van stemmen ontvangen de leden van de raad van mede-eigendom geen vergoeding voor hun prestaties. Bewezen kosten verbonden aan de werking van de raad van mede-eigendom worden terugbetaald door de VME.
- 3.7. Verzekering
 - 3.7.1. De algemene vergadering beslist met volstreekte meerderheid van stemmen over het aangaan op kosten van de VME van een verzekering voor de leden van de raad van mede-eigendom.
- 3.8. Kwijting
 - 3.8.1. Op de jaarvergadering wordt bij volstreekte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

4. DE COMMISSARIS INZAKE DE REKENINGEN OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

- 4.1. Aanstelling
 - 4.1.1. De algemene vergadering wijst jaarlijks bij volstreekte meerderheid van stemmen een commissaris inzake de rekeningen aan. Met uitzondering van de syndicus kan iedereen de functie van commissaris opnemen, namelijk een mede-eigenaar of een derde.
 - 4.1.2. Indien er door de algemene vergadering geen kandidaat wordt voorgesteld dan stelt de syndicus een externe commissaris aan, zijnde een accountant of boekhouder. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de VME.
 - 4.1.3. Indien de aangestelde commissaris voortijdig ontslag neemt of in de onmogelijkheid verkeert om zijn functie uit te oefenen, vraagt de syndicus bij de leden van de raad van mede-eigendom of zij een vervanger kunnen voorstellen, bij gebreke waarvan de syndicus een externe commissaris aanwijst overeenkomstig het voorgaande lid.

- 4.1.4. De algemene vergadering kan bij volstreekte meerderheid van stemmen beslissen om een college inzake commissarissen van de rekeningen aan te stellen, voor wie dan dezelfde regels gelden.
- 4.2. Opdracht en werkwijze
 - 4.2.1. De commissaris inzake de rekeningen is belast met de controle van het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus.
 - 4.2.2. Eenmaal per jaar na de afsluiting van het boekjaar zal de commissaris zich, na afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken in te kijken. Deze documenten kunnen hem ook digitaal ter beschikking worden gesteld door de syndicus.
 - 4.2.3. De commissaris brengt op de jaarvergadering verslag uit van zijn controle. Indien hij hiervan een schriftelijke nota heeft opgesteld deelt hij deze vóór de jaarvergadering mee aan de syndicus.
- 4.3. Vergoeding
 - 4.3.1. Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen en behoudens het geval waarin de commissaris een professioneel is, wordt aan de commissaris geen vergoeding voor zijn werk toegekend. Bewezen kosten verbonden aan uitoefening van de controle-opdracht worden terugbetaald door de VME.
- 4.4. Verzekering
 - 4.4.1. Behoudens indien de commissaris een professioneel is, beslist de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van stemmen over het aangaan op kosten van de VME van een verzekering voor de commissaris of voor de leden van het college inzake commissarissen.
- 4.5. Kwijting
 - 4.5.1. Op de jaarvergadering wordt bij volstreekte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de commissaris of aan de leden van het college inzake commissarissen.

III. HUISHOUDELIJKE REGELS

1. ALGEMENE REGELS OMTRENT HET GEBRUIK VAN DE PRIVATE KAVELS

- 1.1. De bestemming van de gemene en van de private delen staat aangegeven in de statuten van de VME. Afwijkingen daarvan kunnen enkel mits beslissing daartoe vanwege de algemene vergadering en mits het bekomen van een omgevingsvergunning indien dit vereist is. In het bijzonder is het verboden beroepsactiviteiten uit te oefenen in private kavels waar dat niet voorzien is in de statuten.
- 1.2. Een toegelaten bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor deze bestemmingen, onder hiernavolgend voorbehoud.
- 1.3. De aanwending of bestemming van privatieve kavels en/of van gemeenschappelijke bestanddelen tot risico-activiteiten en/of risico-inrichtingen in de zin van het Bodemdecreet, of vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard in het algemeen, zijn verboden, tenzij dit onderdeel uitmaakt van de statutaire bestemming van een kavel.
- 1.4. Het is verboden om gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of onwelriekende producten op te stapelen in de privatieve kavels of de gemene delen.
- 1.5. Het maximum aantal bewoners van de private kavels dient steeds in verhouding te zijn met de oppervlakte en indeling van de betrokken kavels en volgens de wettelijke normen ter zake. Elk appartement mag slechts worden bewoond door leden van eenzelfde gezin.
- 1.6. Iedere bewoner of huurder (of mede-eigenaar in geval van een leegstaande kavel) moet aan de syndicus de vrije toegang tot zijn private kavel geven, teneinde toe te laten om de toestand van de gemene delen of van de private leidingen te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen zoals onderhoud, herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of aan andere private kavels. Hetzelfde toegangsrecht dient te worden gegeven aan de architect van het gebouw en de door de VME aangestelde aannemers, telkens mits het maken van een voorafgaandelijke afspraak. De eigenaar, gebruiker of bewoner zal hiervoor geen recht hebben op vergoeding voor de eventuele stoornis of ongemak. Hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding in geval van materiële schade, onverminderd de toepassing van artikel 577-7, § 1, 1°, e BW.
- 1.7. Indien aan de syndicus geen reservesleutel werd gegeven kan deze in noodgeval de deur laten openbreken op kosten en risico van de eigenaar/bewoner.
- 1.8. Wanneer de eigenaars verwaarlozen de noodzakelijke werken aan hun kavel uit te voeren en aldus de andere kavels of de gemene delen aan schade worden blootgesteld, heeft de syndicus alle macht om van ambtswege, op kosten van de nalatige eigenaar, tot de dringende herstellingen in zijn privatieve lokalen te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers die door de algemene vergadering worden gekozen.

2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

2.1. Toegang tot het gebouw

- 2.1.1. Elke bewoner zorgt ervoor dat de inkomdeur(en) van het gebouw steeds gesloten blijft. Om veiligheidsredenen mag er slechts toegang gegeven worden tot de gemene delen aan bekenden.
- 2.1.2. Behoudens indien de statuten bijzondere gebruiksrechten voorzien, zijn de daken van het gebouw niet toegankelijk voor de mede-eigenaars/bewoners.

- 2.1.3. Bij verlies van een sleutel die deel uitmaakt van een sleutelplan dient dit te worden gemeld aan de syndicus, die een nieuwe sleutel zal bestellen en afgeven tegen betaling van de kostprijs.
- 2.2. Gebruik van de inkom, trapzaal, overlopen en gangen
- 2.2.1. In de inkom, trapzaal, overlopen en gangen mogen geen private goederen worden gestald of achtergelaten en deze moeten steeds volledig vrij zijn (dus geen (kinder-)fietsen, kinderwagens, rolstoelen, rollators, schoenen, ...). Het is er strikt verboden te roken. Er mag geen huishoudelijk werk worden verricht (uitborstelen van tapijten, poetsen van schoenen, wassen en/of uithangen van was, ...).
- 2.2.2. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.
- 2.3. Gebruik van de lift(en)
- 2.3.1. Onverminderd de bepalingen omtrent verhuizingen en werken aan private kavels, moet de lift(en) steeds net worden gehouden en vrij van eender welke publiciteit. Gebruik ervan door niet-vergezeldde kinderen jonger dan 12 jaar is verboden. Bij storingen moet het vermelde noodnummer worden gebruikt of zonodig het algemeen noodnummer 112.
- 2.4. Fietsenstalling
- 2.4.1. De fietsenberging is beperkt zodat, tenzij anders is aangeduid, per appartement maximaal twee fietsen kunnen worden gestald. Indien de ruimte er zich toe leent mogen er ook kinderwagens worden geplaatst.
- 2.4.2. Er mogen geen goederen, vuilnis, onderdelen of onherstelbare fietsen worden achtergelaten.
- 2.5. Gebruik van de afvoerleidingen
- 2.5.1. De bewoners zullen de afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen, of etensresten, braad- en frietvet weg te gieten in de afvoeren.

3. TECHNISCHE RUIMTEN – (ONDERHOUD EN HERSTEL VAN) TECHNIEKEN – COLLECTIEVE SYSTEMEN - WERKEN

- 3.1. Toegang tot technische ruimten (eventuele centrale verwarming, liftkamer, ...) is verboden. Enkel onderhoudsfirma's, de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom hebben toegang.
- 3.2. Enkel de door de syndicus aangestelde onderhoudsfirma's mogen werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke technische installaties.
- 3.3. De eigenaars zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende voorschriften. Boilers en individuele verwarmingsinstallaties moeten steeds gekeurd zijn.
- 3.4. Werken in de private kavels die de stabiliteit van het gebouw raken, worden steeds eerst voorgelegd aan de syndicus, die ter zake een architect raadpleegt. Indien de architect van oordeel is dat er een risico is voor de stabiliteit van het gebouw kunnen de werken niet worden uitgevoerd tenzij na beslissing daartoe door de algemene vergadering. Het voorgaande geldt onverminderd de verplichting voor de mede-eigenaar om voor de betreffende werken te beschikken over een omgevingsvergunning en een beroep te doen op een eigen architect.

- 3.5. De mede-eigenaars zullen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier (PID) dat betrekking heeft op de gemene delen van het gebouw, aan de syndicus toevertrouwen. Het PID zal zich bevinden op het kantoor van de syndicus waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen de opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, is beperkt tot het overhandigen van de gedeelten van het dossier die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.
- 3.6. De schoorstenen voor gemeenschappelijk gebruik en die voor privaat gebruik worden gereinigd overeenkomstig de wettelijke verplichtingen en telkens wanneer dit nodig blijkt, op initiatief van respectievelijk de syndicus en van de betreffende mede-eigenaar.

4. UITZICHT VAN HET GEBOUW

- 4.1. Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets worden gewijzigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.
- 4.2. Schilderwerken aan gevels, buitenschrijnwerk, borstweringen, balkons, of aanpassingen daaraan, gebeuren steeds na beslissing daartoe van de algemene vergadering en volgens haar instructies, ook al zijn ze, wat de private delen ervan betreft, ten laste van de betreffende mede-eigenaars.
- 4.3. Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke delen. Dit geldt voor de vensters en vensterruiten, rolluiken en de deuren die toegang geven tot de kavels. Dit verbod geldt niet voor het handelsgelijkvloers. De mede-eigenaar of exploitant kan uit eigen initiatief en op eigen kosten de uitwendige versiering van deze kavel wijzigen en op de gevel reclameborden, markiezen en versieringen van commerciële aard aanbrengen tot de volle gevelhoogte van deze kavel.
- 4.1. Ook werken aan privatieve delen van het gebouw waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt (zoals de toegangsdeuren naar de appartementen), zullen ten gepaste tijde moeten worden uitgevoerd door iedere eigenaar op zulke wijze dat het gebouw aan binnen- en buitenzijde steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud en harmonieus geheel behoudt.
- 4.2. Het vervangen van ramen gebeurt in principe collectief voor het gehele gebouw of voor een vleugel ervan na de beslissing daartoe door de algemene vergadering. Wanneer dit uitzonderlijk toch individueel zou gebeuren kan dit slechts in overleg met de syndicus en mits het uitzicht van de bestaande ramen qua materiaal, kleur en indeling exact wordt behouden.
- 4.3. Aan de vensters van de voorgevel mogen slechts stores aangebracht worden van een model goedgekeurd door de algemene vergadering.
- 4.4. Elke op-, aan- of bijbouw (zoals een veranda, (dak-)terras of pergola) of de plaatsing van zonnepanelen op de gemene delen voor privaat gebruik is, behoudens andersluidende bepaling in de statuten of beslissing van de algemene vergadering, verboden.
- 4.5. Het maken van openingen in de gemene delen en het aanbrengen van bekabeling tegen de gevels of in gemeenschappelijke gangen en traphallen, is enkel toegestaan voor het binnenbrengen in een private kavel van kabels en leidingen voor energie, water of telecommunicatie in de situatie voorzien in artikel 577-2, § 10 en voor zover de betreffende voorwaarden zijn gerespecteerd.
- 4.6. Publiciteitsborden, antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, parabolantennes voor het ontvangen van tv-programma's en toestellen

voor airco mogen niet aan gevels worden opgehangen, op het dak of op de terrassen worden geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

- 4.7. Op geen enkele plaats in het gebouw mag publiciteit worden gevoerd, onverminderd hetgeen werd bepaald omtrent kavels met een commerciële bestemming.
- 4.8. Aan ramen, terrassen, balkons en borstweringen en andere delen die van de straat zichtbaar zijn, mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.
- 4.9. De naamplaatjes in de inkom, op de brievenbussen of op de deuren van de private kavels moeten eenvormig zijn. Elke vernieuwing dient te worden aangevraagd aan de syndicus, die zal instaan voor de bestelling, de levering en de plaatsing op kosten van de betreffende mede-eigenaar(s) van de kavel.
- 4.10. In geval van de te koop- of te huurstelling van een privatieve kavel, zullen de aanplakbrieven worden aangebracht aan de ramen van de betrokken kavel en in geen geval aan de gemene delen van het gebouw.
- 4.11. Na verwijderen van publiciteit, zonneschermen of andere toegelaten zaken die worden opgehangen op de gevels, moeten de gevels terug in de oorspronkelijke staat worden hersteld.
- 4.12. Het is niet toegelaten om in de gemene delen iets op te hangen of religieuze kentekens aan te brengen.
- 4.13. Tijdelijke gedoogzaamheden kunnen niet als een verworven recht worden ingeroepen.

5. HUISDIEREN

- 5.1. Kleine huisdieren zijn in de private kavels toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen door lawaai, geur, uitwerpselen of andere ongemakken. Het houden van exotische dieren en insecten is verboden.

6. VERHUIZINGEN, BEMEUBELING EN WERKEN AAN PRIVATE KAVELS

- 6.1. Bij verhuizingen en bemeubeling dient vooraf de syndicus te worden ingelicht zodat desgevallend de nodige schikkingen en afspraken kunnen worden getroffen.
- 6.2. Behoudens in het geval dat dit niet mogelijk is kan een verhuizing en bemeubeling enkel gebeuren met behulp van een verhuislift en mogen er geen goederen via de gangen, traphallen en liften worden verhuisd. Hetzelfde geldt in geval van werken aan private kavels.
- 6.3. Wanneer het appartement niet bereikbaar is via een verhuislift, dienen alle schikkingen te worden getroffen om schade te vermijden aan vloeren, muren en lift. In geen geval mogen de liftdeuren worden geblokkeerd.
- 6.4. Aangebrachte schade zal via de syndicus steeds worden verhaald op de betreffende bewoner.
- 6.5. In geen geval mogen als gevolg van werken aan private kavels wijzigingen worden aangebracht aan gemene delen, zoals openingen voor aan- of afvoer van lucht en/of verbrandingsgassen.

7. HUISVUIJL

- 7.1. De bewoners dienen zich te houden aan de plaatselijke reglementering omtrent ophaling en sortering van huisvuil.
- 7.2. Indien van toepassing in het gebouw dient het huishoudelijk afval in de correcte afvalcontainer in het afvallokaal te worden gesorteerd. Indien er in het gebouw geen gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke containers, mag het huisvuil pas de avond voor de dag van de ophaling op straat worden gezet. Grof huisvuil is verboden in het afvallokaal. Glas dient te

worden gebracht naar een publieke glascontainer. Als er een gemeenschappelijke glasbak is voorzien dient het glas, steeds gespoeld en zonder deksel, daarin te worden geplaatst.

- 7.3. In geen geval kan het huisvuil worden opgeslagen in de gangen of in gemene delen die daarvoor niet zijn voorzien.
- 7.4. Reclamedrukwerk uit de brievenbussen mag niet worden achtergelaten in de inkomhall.

8. LAWAAIHINDER

- 8.1. Op elk moment worden de bewoners verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere (elektrische) toestellen, dichtgaande deuren, verplaatsen van meubels, schoenhakken op parket, enz.
- 8.2. In elk geval is geluidshinder tussen 22 uur en 7 uur verboden. In de gemene delen kan geen lawaai worden gemaakt.
- 8.3. Het is de mede-eigenaars verboden om een alarminstallatie te plaatsen in hun privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun kavel.
- 8.4. Behalve de motor van de liften mogen in de appartementen of andere delen van het gebouw geen motoren worden geplaatst, uitgezonderd de kleine motoren van de huishoudtoestellen.

9. VERHUUR VAN PRIVATE KAVELS

- 9.1. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.
- 9.2. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.
- 9.3. De mede-eigenaar die zijn kavel verhuurt dient voor de ingebruikname de identiteitsgegevens van de nieuwe huurder mee te delen aan de syndicus alsook de datum van het ingaan van het huurcontract.
- 9.4. Hij dient de huurder kopij te bezorgen van de statuten van het gebouw en van het reglement van interne orde, en van de beslissingen van de algemene vergadering die invloed kunnen hebben op de rechten en plichten van de huurder. De mede-eigenaar-verhuurder is aansprakelijk voor de gevolgen van de verdraging of het nalaten van de kennisgeving.
- 9.5. In de huurovereenkomst moet de huurder de verplichting opnemen om de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering te respecteren. Hij dient daarin tevens te erkennen dat deze regels en beslissingen voorrang hebben op de huurovereenkomst en desgevallend in rechte van hem kunnen worden afgedwongen door de verhuurder en door de VME. Onverminderd de eigen verplichting van de mede-eigenaar-verhuurder om op te treden tegen zijn huurder die bovenstaande regels niet respecteert, draagt hij voor zoveel als nodig zijn vorderingsrechten terzake tegen de huurder over aan de VME.
- 9.6. De mede-eigenaars-verhuurders staan in voor de plaatsing van branddetectoren in het verhuurde appartement, dat steeds dient te voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.
- 9.7. De mede-eigenaar-verhuurder dient erop toe te zien dat zijn huurder zijn huurdersrisico's en aansprakelijkheid ten opzichte van de andere eigenaars en bewoners van het gebouw en

buren, afdoende heeft verzekerd, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de VME.

10. SANCTIES BIJ OVERTREDING VAN DE HUISHOUDELIJKE REGELS

- 10.1. Bovenstaande huishoudelijke regels zijn bedoeld voor de leefbaarheid van het gebouw en kunnen worden afgedwongen tegen elke bewoner, ongeacht diens zakelijk of persoonlijk recht op de betreffende kavel. Hetzelfde geldt bij overtreding van wetten, gemeentelijke of politionele reglementen.
- 10.2. Bij overtreding ervan en geen of onvoldoende herstel na aanmaning daartoe door de syndicus, kan de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen beslissen om:
 - een sanctie op te leggen aan de betreffende bewoner; deze sanctie bestaat uit een geldboete van 50 euro per inbreuk en/of per dag dat de inbreuk verder gaat na de kennisgeving van de beslissing bij aangetekende brief, onverminderd vergoeding van de aangebrachte schade;
 - een gerechtelijke procedure op te starten tegen de betreffende bewoner om een inbreuk te doen staken, al dan niet gekoppeld een aan dwangsom, en/of om vergoeding te bekomen van de aangerichte schade;
 - de verhuurder te sommeren om op zijn kosten zonder verwijl de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen bij de rechtbank, bij gebreke waarvan hij hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk wordt gesteld voor alle schade.
- 10.3. Mits meerderheid van twee derde van de stemmen en bijzondere motivering kan de algemene vergadering eveneens, na tevergeefse aanmaning daartoe door de syndicus, beslissen om werken uit te voeren aan private kavels indien dit nodig is voor de harmonie, hygiëne, veiligheid, uitzicht van zorg en goed onderhoud van het gebouw. Deze werken gebeuren dan op kosten en risico van de betreffende mede-eigenaar(s).

IV. PRIVACYBELEID

1. VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS

1.1. Algemene bepalingen

- 1.1.1. 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), een en ander overeenkomstig de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG'), de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.
- 1.1.2. De VME verwerkt uitsluitend persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.
- 1.1.3. De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.
- 1.1.4. 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.), alsook op de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) en van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin het reglement van interne orde als bijlage is gevoegd).

1.2. Wijze van verwerking

- 1.2.1. De persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de VME, die hieromtrent handelt zoals bepaald in de verwerkingsovereenkomst die met hem wordt afgesloten. 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.
- 1.2.2. 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.
- 1.2.3. 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.
- 1.2.4. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de VME in de persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de VME verbeterd.
- 1.2.5. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde persoonsgegevens die door de VME uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.
- 1.2.6. 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.
- 1.2.7. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een andere VME.

2. **CAMERA'S**

- 2.1. De algemene vergadering kan beslissen tot het plaatsen van één of meer bewakingscamera's in de gemene delen. De VME wordt dan beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke van de beelden. Er dient dan strikt te worden gehandeld overeenkomstig de wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's, zoals onder meer gewijzigd door de wetten van 21 maart en 30 juli 2018. Dit houdt onder andere in dat de beslissing tot plaatsing dient te worden meegedeeld aan de politiediensten, bijhouden van een register met de beeldverwerkingsactiviteiten, aanbrengen van pictogrammen, enz.
- 2.2. Het aanbrengen van vaste camera's in de privatieve kavels gericht op de gemene delen is strikt verboden.

3. **VRAGEN, OPMERKINGEN EN KLACHTEN**

- 3.1. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de VME, kan contact met de VME worden opgenomen via het emailadres van de syndicus, nl. **syndic@immomelkert.be**.
- 3.2. Bij klachten over het privacybeleid van de VME, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.