

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO)

algemene vergadering 2020.

26/06/2020.

A. REGELS M.B.T DE ORGANISATIE, BEVOEGDHEDEN EN WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING – SYNDICUS – 15 DAAGSE PERIODE – (COLLEGE VAN) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – INZAGE MEDE-EIGENAAR – PRIVACY

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1.

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

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

Artikel 2. Tegenstelbaarheid.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar is.

Zij is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kan worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

HOOFDSTUK 2 : DE REGELS BETREFFENDE DE WIJZE VAN BIJENROEPING, DE WERKWIJZE EN DE BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 3. Machten.

De algemene vergadering beslist over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig getroffen werden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet. De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars zonder onderscheid.

Artikel 4. Statutaire algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden, in een aan te duiden lokaal.

De statutaire algemene vergadering beraadslaagt in het algemeen over de benoemingen, de rekeningen van de gemeenschap, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen van en de ontlastingen te geven aan de syndicus, de ontlasting te geven aan de raad van mede-eigendom, de budgettaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de stijging van het reservefonds, de schoonmaakkwesties, de periode van functioneren van de centrale verwarming, en dergelijke meer.

Artikel 5. De buitengewone algemene vergadering.

Naast de jaarlijkse statutaire algemene vergadering, kunnen er buitengewone algemene vergaderingen door de syndicus worden bijeengeroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

Artikel 6. Bijeenroeping en dagorde.

§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, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een 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 voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

§2. De dagorde wordt samengesteld door de syndicus.

Alle punten van de dagorde dienen op de uitnodiging vermeld te zijn.

De beraadslagingen mogen slechts betrekking hebben op de op de dagorde ingeschreven punten. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen over andere punten, doch ten gevolge van deze gesprekken, mag er geen enkele beslissing genomen worden met bindende kracht, behoudens algemeen akkoord van alle mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus schriftelijk en in klare taal de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig art. 577-6 § 3 B.W. 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.

Artikel 7. Samenstelling van de algemene vergadering.

§1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of 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 exclusief alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen tijdig de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

§2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst, getekend door de mede-eigenaars, bij het begin van de vergadering.

De mede-eigenaars die aan de vergadering deelnemen ondertekenen de aanwezigheidslijst, evenals de personen die de mede-eigenaars krachtens volmacht vertegenwoordigen.

Niemand kan aan de beraadslaging deelnemen zonder voorafgaand de aanwezigheidslijst te hebben ondertekend. De volmachten worden aan de aanwezigheidslijst gehecht.

§3. De algemene vergadering kiest onder haar leden, een voorzitter, die een mede-eigenaar dient te zijn, en één of twee bijzitters, de secretaris. De syndicus stelt de notulen op.

§ 4. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

De voorzitter kan bij ernstige storing of manifeste onwil tijdens de vergadering volgende sanctie maatregelen treffen:

- de gehele vergadering schorsen of verdagen.

- de mede-eigenaar of zijn gevolmachtigde of de persoon die hem bijstaat, na twee voorafgaande aanmaningen, deze persoon uit te sluiten van de vergadering.

Artikel 8. Stemmen.

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Artikel 9. Quorum - meerderheid.

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

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

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

Artikel 10. Beslissingen.

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

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

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, betekent zulks de eenparigheid van ALLE eigenaars, en niet de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

Artikel 11. Gekwalificeerde meerderheid.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen :

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft , onverminderd artikel 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) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

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

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

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

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

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

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

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

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

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

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van 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 bepalingen beschreven in paragraaf 3.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 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.

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

Artikel 12. Buitengewone machten.

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die de gebruikswaarde of het genot ervan zouden verhogen of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het onderhavig reglement te wijzigen en ondermeer de verdeling van aandelen in de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het vernielde gebouw.

Artikel 13. Mandaten.

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

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij

volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 14. Andere manier van beraadslaging.

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

Artikel 15. Raad van mede-eigendom.

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meerdere mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert. In gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot de oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierboven omschreven. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

§ 2. Hoedanigheid van de leden van de raad van mede-eigendom

-de leden van de raad van mede-eigendom dienen titularissen te zijn van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering;

-een of meerdere leden van de raad van mede-eigendom kunnen tevens optreden als rekencommissaris;

-de leden van de raad van mede-eigendom kunnen hun opdracht niet delegeren aan een derde;

-een lid van de raad dat ophoudt mede-eigenaar te zijn, is van rechtswege ontslagnemend;

-de leden van de raad van mede-eigendom kiezen onder hen de Voorzitter. De Voorzitter wordt verkozen bij volstreekte meerderheid. Bij ontstentenis van een kandidaat of bij staking van stemmen, wordt Voorzitter de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezit, en, indien verscheidene leden een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste onder hen in jaren;

-De Voorzitter stelt op zijn beurt, onder zijn leden, de secretaris aan van de raad van mede-eigendom. De secretaris wordt jaarlijks benoemd.

§ 3. Taken, bevoegdheden en werking van de leden van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitoefent. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopij maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De door de Voorzitter aangeduide secretaris staat in voor de verslaggeving. De secretaris van de raad van mede-eigendom zorgt ervoor dat de verslaggeving binnen de 10 werkdagen na de vergadering, aan de andere leden van de raad en de syndicus wordt bezorgd.

De raad van mede-eigendom dient, tijdens de algemene statutaire jaarvergadering, de mede-eigenaars een gedetailleerd schriftelijk jaarverslag te bezorgen over de uitoefening van hun taak. De Voorzitter van de raad van mede-eigendom zal, ter vergadering, als woordvoerder optreden en spreken namens alle leden.

§ 4. Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks benoemd door de algemene vergadering, bij volstreekte meerderheid van stemmen; de leden van de raad zijn herbenoembaar;

De eventuele bezoldiging van de leden van de raad van mede-eigendom wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstreekte meerderheid van stemmen;

De vergadering van de raad van mede-eigendom vinden plaats achter gesloten deuren. Enkel op uitdrukkelijk verzoek en mits formeel akkoord van de volstreekte meerderheid van de leden kunnen derden (andere mede-eigenaars, een deskundige,...) de vergadering (tijdelijk) bijwonen met adviserende stem; Als enige uitzondering op de regel hierboven vermeld, geldt de aanwezigheid van de syndicus. Zulks stelt de raad in staat rechtstreekse informatie in te winnen van de persoon belast met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus zal aanwezig zijn om de raad van mede-eigendom te informeren, tenzij deze laatste uitdrukkelijk beslist, bij volstreekte meerderheid van stemmen, om buiten diens aanwezigheid te vergaderen.

Het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van de raad van mede-eigendom zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, de raad van mede-eigendom blijven uitmaken. In geval alle leden collectief voortijdig ontslag nemen, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 577-8/1, § 1 BW.

§ 5. Decharge - kwijting

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de leden van de raad van mede-eigendom agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van stemmen, kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom. Elke weigering van kwijting, moet om rechtsgeldig te zijn, met redenen omkleed zijn.

De leden van de raad van mede-eigendom kunnen zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hen toevertrouwde taak.

§ 6. Aansprakelijkheid - belangenconflict - houding

De leden van de raad kunnen aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die de raad of een individueel lid heeft gemaakt in zijn opdracht.

De in functie zijnde leden zijn gehouden zijn taak te goeder trouw neutraal en objectief uit te voeren alsook te handelen in het belang van de vereniging van mede-eigenaars.

Terzake zal hij ook de nodige discretie aan de dag leggen alsook elk belangenconflict vermijden.

Deze discretieplicht houdt in dat hij geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht mag vrijgeven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, en dit zowel tijdens als na zijn opdracht. Men mag ook nooit onder het voorwendsel van discretieplicht verkeerde informatie verstrekken.

De in functie zijnde leden dienen ook belangenconflicten te vermijden. Hij is ertoe gehouden de vereniging van mede-eigenaars te informeren van elke situatie waar de eventuele medecontractant van deze laatste een persoon is waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

Artikel 16. Notulen en register.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Artikel 17. Raadplegingen van de verslagen.

Elke belanghebbende mag het register van de verslagschriften van het gebouw raadplegen, en er een afschrift van nemen op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus.

Uittreksels uit deze documenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding.

Artikel 18. Beheersrekeningen.

De algemene vergadering bepaalt in samenspraak met de kantoororganisatie van de syndicus:

- 1) het aantal gedeeltelijke afrekeningen per jaar;
- 2) de manier van eindafrekenen per jaar;
- 3) de aan te leggen provisies, de opvragingen ervan, evenals van alle andere sommen in hoofde van het gemeenschappelijk beleid;
- 4) de eventuele te nemen bijzondere maatregelen tegen wanbetalers;
- 5) de wijze waarop de mede-eigenaars hun opmerkingen dienen te maken aangaande eventuele vastgestelde vergissingen in de rekeningen.

HOOFDSTUK 3 : DE WIJZE VAN BENOEMING VAN EEN SYNDICUS, DE OMVANG VAN ZIJN BEVOEGDHEDEN, DE DUUR VAN ZIJN MANDAAT EN DE NADERE REGELS VOOR DE HERNIEUWING ERVAN, DE NADERE REGELS VOOR DE EVENTUELE OPZEGGING VAN ZIJN CONTRACT, ALSOOK DE UIT HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT VOORTVLOEIENDE VERPLICHTINGEN.

Artikel 19. Aanstelling.

Voor het beheer van het gebouw, wordt door de mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering, behoudens in de gevallen, uitdrukkelijk vermeld in onderhavig reglement is hij derhalve geenszins bevoegd ten aanzien van de privaatieve delen, aangezien hij niet de mandataris is van de onderscheidene mede-eigenaars, noch van hun huurders. De algemene vergadering der mede-eigenaars blijft, binnen het kader van de wet, echter de meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

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

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

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

Artikel 20. Bekendmaking.

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, op kosten van de Vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 21. Vergoedingen voor het beheer van de syndicus.

De professionele syndicus wordt vergoed in overeenstemming met de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Het ereloon dient de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep te verzekeren. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Deze overeenkomst is zowel tegenstelbaar aan de vereniging van mede-eigenaars als geheel als aan de mede-eigenaars/ rechthebbende persoonlijk.

De syndicus vertegenwoordigt in principe enkel het beheer van de gemeenschappelijk delen van een gebouw en de niet de privatieve delen (appartement/ studio/ garages enz.).

De syndicus is gerechtigd erelonen, commissies en prestaties aan te rekenen aan de mede-eigenaars of hun rechthebbende voor aangelegenheden die betrekking op hun privatieven delen zo ze kiezen hiervoor beroep doen op de syndicus.

Artikel 22. Bevoegdheid – Taken 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 overeenkomstig artikel 577-5, § 3;

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

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.

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

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

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering.

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

11° ten behoeve van de in artikel 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 vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

Artikel 23. Aansprakelijkheid van de syndicus – Kwijting.

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

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks zijn kwijting en décharge agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van stemmen, kwijting en décharge aan de syndicus. Elke weigering van kwijting, moet om rechtsgeldig te zijn, met redenen omkleed zijn.

De Syndicus kan zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hen toevertrouwde taak.

De syndicus zal verplichtend een verzekeringspolis "Beroepsaansprakelijkheid" onderschrijven, en te allen tijde het bewijs moeten kunnen voorleggen van de betaling van de vervallen premies.

Artikel 24. Verhinderings van de syndicus.

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

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

Artikel 25. Ontslag van de syndicus.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

HOOFDSTUK 4 : COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 26.

§ 1. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn. Het mandaat van de commissaris van de rekeningen omvat de controle op de rekeningen, facturen, bankuittreksels, de gemeenschappelijke en privatieve -afrekening, de balans en de voorgestelde begrotingsraming.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering. Kunnen optreden als rekencommissaris zowel een mede-eigenaar als een derde.

§ 2. Hoedanigheid van de commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen

-De rekencommissaris of het college wordt jaarlijks benoemd door de algemene vergadering.

-Er zal steeds één rekencommissaris of een college worden benoemd.

-De rekencommissaris of het college kunnen deel uitmaken van de Raad van Mede-eigendom.

-De rekencommissaris of het college kan zijn opdracht niet delegeren aan een derde.

-De rekencommissaris of het college kan al dan niet mede-eigenaar zijn.

§ 3. Taken en bevoegdheden

De rekencommissaris of het college heeft als taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren.

De rekencommissaris of het college dient één controleverslag op te maken en dit ondertekend rapport minimum 8 dagen voor de verzending van de uitnodiging tot de statutaire algemene jaarvergadering over te maken aan de syndicus. De rekencommissaris of de voorzitter van het college geeft toelichting op de jaarlijkse algemene vergadering.

De rekencommissaris of het college kan permanent online alle bankuittreksels en facturen consulteren.

Individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom kunnen de rekencommissaris of het college te allen tijde vragen stellen en voorstellen doen. De rekencommissaris of het college beslist in volle onafhankelijkheid welk gevolg hij hieraan geeft.

§ 4. Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De algemene vergadering benoemt jaarlijks een rekencommissaris of het college van de rekeningen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De eventuele bezoldiging van de rekencommissaris of het college wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstrekte meerderheid.

De rekencommissaris of het college krijgt een mandaat van 1 jaar. Hij is herverkiesbaar.

§ 5. Décharge - kwijting

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de rekencommissaris of het college agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstrekte meerderheid van de stemmen, kwijting en décharge aan de rekencommissaris of het college. Elke weigering van kwijting, moet om rechtsgeldig te zijn, met redenen omkleed zijn. De rekencommissaris of het college kan zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hem toevertrouwde taak.

§ 6. Aansprakelijkheid -belangenconflict - houding

De rekencommissaris of het college kan aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

De in functie zijnde commissaris is gehouden zijn taak te goeder trouw neutraal en objectief uit te voeren alsook te handelen in het belang van de vereniging van mede-eigenaars.

Terzake zal hij ook de nodige discretie aan de dag leggen alsook elk belangenconflict vermijden.

Deze discretieplicht houdt in dat hij geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht mag vrijgeven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, en dit zowel tijdens als na zijn opdracht. Men mag ook nooit onder het voorwendsel van discretieplicht verkeerde informatie verstrekken.

De in functie zijnde commissaris dient ook belangenconflicten te vermijden. Hij is ertoe gehouden de vereniging van mede-eigenaars te informeren van elke situatie waar de eventuele medecontractant van deze laatste een persoon is waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

HOOFDSTUK 5 : BEDRAG VAN MEDEDINGING - VOLMACHT NIET DRINGENDE AANGELEGENHEDEN.

Artikel 27.

Het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden, werd door deze algemene vergadering van bepaald op een bedrag van € 10.000

De vereniging van mede-eigenaars geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom of bij gebreke hiervan, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering om in samenwerking met de syndicus inzake niet-dringende aangelegenheden, een financiële opvraging te organiseren tot een geïndexeerd bedrag van € 1.500 en dit op jaarbasis.

HOOFDSTUK 6 : DE JAARLIJKE PERIODE VAN VIJFTIEN DAGEN WAARIN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS PLAATSVINDT.

Artikel 28.

De statutaire algemene vergadering moet steeds, en éénmaal per jaar, gehouden worden tussen 15 April en 30 April.

HOOFDSTUK 7 : INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS.

Artikel 29.

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. Deze inzagemogelijkheid werd uitsluitend ten voordele van mede-eigenaars bedongen. Enkel de rekencommissaris of het college heeft inzagerecht in de boekhoudkundige stukken.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd of via een online platform.

HOOFDSTUK 8 : PRIVACY-BELEID.

Artikel 30.

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.

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

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars 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 VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

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.

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.

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

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.

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: jacobsvastgoed@telenet.be

Bij klachten over het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

B. REGELS / HUISHOUDELIJK REGLEMENT/ INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK 9 : inwendige orde.

Artikel 31. Verhuur/bewoning.

Elke bewoner /gebruiker in dit gebouw is wettelijk gehouden de statuten van dit gebouw te respecteren. Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw.

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, heeft ook de plicht zijn huurders hierover te informeren zodat deze ook praktisch op de hoogte zijn van de geldende richtlijnen en de gemaakte afspraken in dit gebouw.

De (huur) overeenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders/ bewoners moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

Artikel 32. Regels

- Toegang tot het gebouw:
 - De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw (ook poorten en deuren van de garages) zorgvuldig gesloten te houden.
 - Bij verlaten/binnenkomen van het gebouw erop toezien dat de deur (met pomp) in slot slaat.
 - Geen toegang te verlenen aan onbekenden tot het gebouw.
 - De gemeenschappelijke delen op enige manier te belemmeren. De brandweer eist te allen tijde een onvoorwaardelijke en volledige doorgang.
- Afvoer, huisvuil en afvoer:
 - Restafval dient via de zakken en of via de restafvalcontainers te worden aangeboden volgens de geldende reglementering.
 - De selectieve afvalomhaling van papier, glas, PMD enz dient te gebeuren in overeenstemming met de voorziene kalender van zie IVAGO.
Dient door de bewoners zelf op de voorziene ophaaldag op de stoep te worden geplaatst.
Het mag niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden opgeslagen.
De richtlijnen van de bevoegde instanties (bv IVAGO) dienen strikt te worden nageleefd.
Wanneer het materiaal precies wordt opgehaald, staat op de ophaalkalender.
 - Grofvuil is restafval dat niet in de huisvuilzak of niet in de container kan en dat niet selectief ingezameld wordt. Het gaat dus over grote stukken afval zoals een kapotte zetel, een versleten tapijt of een matras. Dit soort afval dien je zelf naar het recyclagepark brengen.
 - Gelieve verstoppingen te vermijden door o.a. geen natte wc-doekjes, maandverband, pampers door te spoelen in de toiletten. Ontstoppen van de afvoerbuizen, maar ook alle kosten verbonden aan het ontstoppen, worden zo mogelijk aan de schadeveroorzaker aangerekend.
- Lawaai:
 - Om nutteloze ongemakken en geschillen met medebewoners te vermijden dient extra aandacht gegeven te worden aan volgende punten:
 - Het lokaal politiereglement is ook in dit gebouw van toepassing.
Voornamelijk tussen 22.00 en 7.00 's morgens dient men zich bewust te zijn van mogelijke geluidsoverlast.
 - De politie en de gemeente gaan uit van het ruime principe van 'goed gebuurschap'.
U dient geluidsoverlast evenwel te melden bij het wijkcommissariaat in uw buurt of bij de interventiedienst (tel 101) buiten de kantooruren.
 - Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, tv en dergelijke, is slechts veroorloofd voor zover dit de bewoners van het gebouw niet hindert.
 - Let op om deuren en vensters niet dicht te slaan.
 - Stel radio en TV in op een aanvaardbaar geluidsniveau.
 - Luid spreken en of roepen in gemeenschappelijke inkom of gangen is "not done".

- Verhuis:
 - De verhuis geeft soms aanleiding tot problemen met medebewoners wegens hinder, schade en achterlaten van rommel en afval. Handel als een gentleman en neem uw verantwoordelijkheid. Plan een rit naar het containerpark.
 - Informeer eerst even bij de verhuurder of bij de beheerder van wat voorzien is in het gebouw.
- Uitzicht van het gebouw:
 - Het is de eigenaars alsook de huurders/bewoners verboden om het bestaande esthetisch uitzicht op enige manier te wijzigen.
 - Aan de ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijke en esthetische uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voor- en zijgevels van het gebouw, en worden daar ook geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor airconditioning of voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.
 - Voor de afscherming van de vensters mogen enkel witte glasgordijnen worden gebruikt, dit voor de uniformiteit van het gebouw. Het is verboden lakens en kledingstukken aan ramen of vensters of balkons te hangen.
 - De ramen dienen regelmatig gereinigd te worden en gebroken vensters onmiddellijk te worden vervangen.
 - Verbod om op de terrassen vuil, rommel of afval op te stapelen.
 - Raamdrukwerk, slogans, publiciteit - panelen en aanplakbrieven: Enkel aanplakbrieven voor "te huur" of "te koop" zijn toegelaten. Geen enkel ander drukwerk, slogan, affiche, spandoek en/of reclame mag aan de ramen, terrassen of gevels uitgehangen worden.
- Reinheid van het gebouw:
 - Gelieve het werk van de poetsdiensten te respecteren. Geef zelf ook geen opdrachten aan de poetsdiensten, de kans is reëel dat dit in tegenspraak is met de opdracht van de beheerders.
 - Als er geen poetsdienst is aangesteld. Alle bewoners (eigenaars, huurders,...) dienen zelf wekelijks (evt. beurtrol onderling af te spreken) in te staan voor het poetsen van de gang op het eigen verdiep, de lift en de trap gelegen tussen het onderliggende en het eigen verdiep.
 - Na het uitvoeren van werken of dergelijke waardoor de gang of de lift wordt bevuild, dient dit zo snel mogelijk opgekuist te worden.
 - Het uitvoeren van huishoudelijke werken (bv uitkloppen van de tapijten, beddengoed en of voorwerpen) in de gemeenschappelijke delen, ramen of terrassen is verboden.
- Gemeenschappelijke plaatsen:
 - Er mag niet gerookt worden in de gemeenschappelijke delen.
 - In de hall, gangen en trappenhuis, mag niets worden opgehangen of geplaatst. Fietsen, kinderwagens, schoenen of om het even welk ander voorwerp, moeten in de daartoe voorziene ruimtes worden geplaatst of in de privatieve gedeelten. Deze voorwerpen zullen behandeld worden als afval.
- Lift:
 - Het gebruik van de lift door kinderen onder de 14 jaar, niet vergezeld door volwassenen, is verboden. Indien niet aan deze regel wordt voldaan, zijn de ouders en of begeleiders verantwoordelijk.
 - Het maximumgewicht of aantal personen mag in geen geval overschreden worden. Aan de personen die de lift overbelasten zullen de eventueel daaruit voortvloeiende depannage- en herstellingswerken aangerekend worden.

- Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is verboden (ook bij verhuizing).
- De toegang tot de machinekamer is voor onbevoegden ten strengste verboden.
- Bij eventueel defect van de lift, moet beroep gedaan worden op de liftmaatschappij, hierbij kan gebruik gemaakt worden van de telefoon in de lift. (tel ThyssenKrupp 070/23.32.66)
- Bij brand mag de lift niet worden gebruikt.
- Gevaarlijke en ontvlambare stoffen:
 - In het gebouw mogen geen vaste of vloeibare stoffen worden binnengebracht noch bewaard, die gemakkelijk kunnen ontvlammen of tot ontploffing gebracht worden, behoudens specifieke reglementering. Het is tevens verboden verwarmingstoestellen te gebruiken die werken op butaan, propaan of dergelijke.
- Parkeerplaatsen- garages - doorrit:
 - De doorrit naar de garages/ parkings moet te allen tijde worden vrijgehouden.
 - Parkings en garages mogen enkel gebruikt worden door de eigenaars (of huurders ervan) welke één aangekocht hebben. De voertuigen en/ of eventuele aanhangwagens mogen de parkeerruimte niet overschrijden.
- Ijs en sneeuwvrij houden van voetpaden, opritte, enz. :
 - Het politiereglement van verschillende gemeenten voorziet in de verplichting om voetpaden op de openbare weg ijs- en sneeuwvrij te houden in de winter. Naast de openbare weg zijn er in een aantal gebouwen in mede-eigendom ook nog privatieve voetpaden en opritte waar de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars kan in het gedrang komen bij ongevallen. De vereniging van mede-eigenaars heeft hiervoor geen (permanent) personeel ter beschikking en ook de organisatie van de syndicus kan hiervoor onmogelijk een permanentie opbouwen, gezien het onvoorspelbaar karakter van het weer.
 - Het enige wat de vereniging van mede-eigenaars kan voorbereiden is materiaal beschikbaar stellen in een gemeenschappelijk lokaal om efficiënt en gemakkelijk sneeuw en ijs op te ruimen. Bijvoorbeeld: strooizout; sneeuwschop; harde borstel; trekker).
- Huisdieren:
 - Huisdieren zijn in het gebouw verboden, doch in zoverre ze de andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk, ed.) worden deze enkel gedoogd.
 - Honden mogen enkel onder begeleiding en aan de leiband in of rond het gebouw.
- Beheer van het gebouw:
 - Met vragen of problemen i.v.m. de gemeenschappelijke delen kan u terecht bij de syndicus van het gebouw. Voor vragen of problemen i.v.m. privatieve delen kan je terecht bij de mede-eigenaar.
 - Anonieme klachten zullen volledig worden genegeerd en als onbekend beschouwd.
 - Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen betreffende de gemeenschappelijke delen, dient men steeds de verantwoordelijke (syndicus) op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan gedaan worden. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten laten uitvoeren. Bij persoonlijke ingreep, wegens hoogdringendheid, dient de verantwoordelijke daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.
 - Voor de eigenaars, de bewoners en de rechthebbende: de datum van de algemene vergadering is principieel voorzien op 3^{de} vrijdag van de maand April.