euroimmo
VERKOOP - VERHUUR - SYNDIC
RECHT DOOR ZEE

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Euro Immo N.V. BIV-NR: 501.275 Euro Immo N.V. Albert I laan 234 – 8620 Nieuwpoort BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)	euroimmo VERKOOP - VERHUUR - SYNDIC RECHT DOOR ZEE
# REGLEMENT VAN INTERNE ORDE	Residentie Sea Port KBO NR 0871.025.257

DEEL I – REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met de vereiste meerderheid van de stemmen.

- De bewoners moeten de rechten van de andere eigenaars/bewoners eerbiedigen en mogen ook niets doen dat de standing, de gaafheid en de stevigheid van het complex zou kunnen in het gedrang brengen.

- De twee inkomdeuren moeten steeds dicht gedaan worden (voor de brandveiligheid) MAAR NOOIT OP SLOT. Alle deuren worden gebruikt zonder ze te beschadigen.

- Zonder akkoord van de Algemene Vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke delen in het woonerf zoals: raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemeenschappelijke doorgangen.

- De gordijnen, de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn bepaald door de beheerder-syndicus.

- De privatieven mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en gegoede personen.

- De huurovereenkomsten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering. Een exemplaar van huidig reglement dient aan de huurders/bewoners overgemaakt te worden.

- De appartementen en studio's zijn bestemd voor burgerlijke bewoning. Het is toegelaten een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het wooncomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het gehele gebouwencomplex. - Dieren zijn in het woonerf toegelaten bij gedoogzaamheid. De beheerder-syndicus kan de verwijdering ervan eisen, indien zij storend zijn voor de bewoners door lawaai, geur, of op andere wijze. De bewoners zullen ervoor zorgen dat deze geen behoeften nalaten in de gemeenschappelijke delen.

- De bewoners en hun huisdieren moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.

- Private geluidsinstallaties zullen enkel binnen de woningruimte mogen gebruikt worden; op geen enkele wijze mag het geluid buiten deze ruimte waargenomen worden.

- Tussen 22 uur en 7 uur zal eenieder de rust in het gebouw respecteren.

- De eigenaars, bewoners en bezoekers moeten gebruik maken van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen dienen te allen tijde vrijgehouden te worden. Zij zullen dus onder andere geen fietsen, kinderwagens, enz. mogen bergen in de gemeenschappelijke delen, noch er enig andere voorwerpen in plaatsen, tenzij in de daartoe uitdrukkelijk bepaalde lokalen. Iedere eigenaar, hieronder bedoelt men ook de leden van zijn huishouden, zijn familie, zijn genodigden of zijn huurders, ... dient zich als "goede huisvader" te gedragen en het algemeen aspect van de gemene delen en het gebruik daarvan te respecteren. In geval van beschadiging, kan een schadeloosstelling geëist worden bij de desbetreffende eigenaar of verantwoordelijke. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn bezoekers, aangestelde, huurders of leveranciers

- Indien bij het gebruik van de gemeenschappelijke delen, schade of besmeuring wordt veroorzaakt door de eigenaar, bewoner of haar bezoeker, is de bewoner gehouden om de oorspronkelijke toestand weder in staat te stellen of te laten stellen, en dit binnen een redelijke termijn. Bij besmeuring wordt als redelijk aangenomen : onmiddellijk, bij schade moet de wederinstaatstelling gebeuren binnen een termijn die als redelijk beschouwd wordt in functie van het soort schade. Indien de veroorzaakte schade een risico inhoudt voor de veiligheid van het gebouw of haar bewoners, neemt de veroorzaker onmiddellijk contact op met de Syndicus, zodat deze de noodzakelijke, voorlopige of dringende bewarende maatregelen kan nemen of laten uitvoeren die nodig zijn om het veiligheidsrisico te beperken of verwijderen.

- Het is ten strengste verboden te roken in de liften en de gemeenschappelijke delen.

- Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

- Eigenaars/bewoners die zinnens zijn te verhuizen dienen dit op voorhand te melden aan de syndicus, zodat voor en na de verhuis een controle kan uitgevoerd worden en eventuele beschadiging kan vastgesteld worden.

- Voorzorgen dienen genomen te worden opdat het water dat gebruikt wordt voor het kuisen van terrassen en vensters, de gevels of de lager gelegen verdiepen niet zou bevuilen of hinderen.

- Het vuilnis moet gedeponeerd worden in reglementaire zakken en gesorteerd worden volgens de wetten van de Stad Nieuwpoort. De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het buitenplaatsen van het vuilnis op de daarvoor voorziene dagen en het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

- Alle flessen, glasscherven dienen gedeponeerd te worden in de voorziene containers van Stad Nieuwpoort.

- De bewoners zijn gehouden in het algemeen te schikken voor al wat in dit reglement niet voorzien is, naar de plaatselijke gewoonten

Het is ten strengste verboden:

a) Kinderen in de autobergplaatsen of andere gemene delen te laten spelen of zitten.

b) Rolschaatsen, skeelers of dergelijke in het gebouw te gebruiken, deze dienen buiten het gebouw aan- en afgedaan te worden.

c) Te parkeren voor de inrit van het gebouw.

d) In de autobergplaatsen of andere gemene delen te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.

e) In de autobergplaatsen of andere gemene delen benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken.

f) In de gemene delen gevaarlijke of slecht ruikende producten te plaatsen of te gebruiken.

g) In de autobergplaatsen of andere gemene delen enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, poetsen van meubelen of dergelijke, poetsen van schoenen, reinigen van auto's, enzovoort...) uit te voeren of te laten uitvoeren.

h) Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidsmakende verwittigingtoestellen; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrit, in de gangen en de standplaatsen.

i) Vogels te voederen.

j) Dingen uit te schudden (bvb. stofdoek, lakens, enz) of door de ramen of balkons naar beneden te gooien (bvb papier, sigarettenpeuken, enz).

k) Huishoudelijk werk uit te voeren in de trapzalen zoals borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen, enz.

l) Badpakken, handdoeken of ander wasgoed op te hangen op het terras aan de voorkant van het gebouw, alsook hierop vuilniszakken, kasten of dergelijke voorwerpen te plaatsen. Bij afwezigheid worden de terrassen volledig ontruimd en dienen de vloermatjes te worden binnen gelegd.

m) Decoratieve elementen of gebruiksvoorwerpen te plaatsen op de terrassen of in de tuinen, die het harmonisch uitzicht van het gebouw verstoren (bvb. beeldjes, decoratieve schermen, enz.), met uitzondering van voorwerpen die het normaal, regelmatig nutsgebruik van terras en tuin rechtvaardigen (bvb. tafels, stoelen, parasols, terrasverwarmers, enz.)

n) Hygiënische verbanden of voorwerpen, vodden of plastiek voorwerpen in het W.C. te werpen,teneinde de afvoerbuizen niet te verstoppen.

o) Vetten of oliën in de gootsteen te gieten.

p) Voorwerpen te plaatsen die geuren verspreiden of andere bewoners last kunnen berokkenen.

q) Affiches of dergelijke in de gemeenschappelijke hall op te hangen (met uitzondering van berichten, uitgehangen door Uw syndicus)

r) Aan de ramen en aan de gevels opschriften, reclame of andere voorwerpen aan te brengen (uitgezonderd deze die aanduiden dat een eigendom te huur of te koop is).

s) Kinderen zonder begeleiding de lift te laten nemen.

t) De lift of de inrit- of uitritpoort van de garages te blokkeren door iets voor het oog te plaatsen.

u) In de gang en de trapzalen krammen, haken, kapstokken, enz. aan te brengen.

DEEL II - WETTELIJKE BEPALINGEN

A. REGELS MBT DE BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval 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 beraadslaging ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode van 7 dagen voor 'eerste zaterdag van september' en 7 dagen erna of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na 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.

ARTIKEL 2. BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minsten drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping en minste vijftiendagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 3. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris. De secretaris heeft als bevoegdheid de beslissingen van de algemene of buitengewone vergadering te notuleren volgens art. 577 § 10.

ARTIKEL 4. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van te 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 5. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifiek 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.

ARTIKEL 6. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij 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 ongeldige stemmen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 7. BEVOEGDHEDEN – MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:
1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:
a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 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 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 bestem om gemeenschappelijk te worden;
e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van 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 en 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 afbrak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3:

Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 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 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 deelvereniging beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

ARTIKEL 8. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 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 9. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer). 5000,00 EUR – beslissing Algemene Vergadering dd. XX/XX/XXXX .

ARTIKEL 10. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

B. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

ARTIKEL 11. DE SYNDICUS

11.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

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

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

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

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

11.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

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

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

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zin geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel n rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van 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 meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaat 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 vastgelegd;

11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde de mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf het vastgelegde bedrag in art. 9.

12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld 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 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 gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd 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 vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

11.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

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

11.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen met inbegrip van 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 om die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

C. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

ARTIKEL 12. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels:

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:
Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, …) in te kijken. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

2/ Het betreft een niet-bezoldigde functie

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

4/ Cumul is mogelijk met andere functies

D. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 13. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

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

Werkingsregels:
1/ De raad van mede-eigendom telt 3 leden.

2/ Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):
De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom**, zulks voor elk lid afzonderlijk**. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

3/ Het betreft een: niet-bezoldigd mandaat.

4/ Periodiciteit en modaliteiten is volgens noodzaak.

5/ Taken en verslaggeving: om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.
Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

ARTIKEL 14. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom.

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

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

DEEL III – PRIVACYBELEID VME

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens). De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming – beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgisch Gegevensbeschermingsautoriteit.

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

3. De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de 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 B.W.). Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

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

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

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

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door die 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 het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: info@euroimmo.be of de huidige dossierbeheerder.
Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermigsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

Overeenkomstig de taalwetgeving van de regio, geldt enkel de Nederlandse tekst als bindend.