

Reglement van interne orde

VME Residentie Seal
Sparrendreef 82
8300 Knokke-Heist

KBO nr. 0828.218.266

Agence het Zoute
Kustlaan 105
8300 Knokke-Heist
BIV nr. 203323
www.hetzoute.be



© De tekst van dit reglement van interne orde is auteursrechtelijk beschermd. Citeren uit de tekst mag, kopiëren staat gelijk met plagiaat en kan gesanctioneerd worden. Auteur van deze tekst is Mr. Ivan Coppens, advocaat te 8000 Brugge, Riddersstraat 13 – www.theoma.be.

Toelichting:

Onderhavige reglement van interne orde is uw *leidraad* bij het bewonen of betrekken van de mede-eigendom. Goede afspraken maken het leven in mede-eigendom voor elkeen aangenamer. Goede afspraken veronderstellen ook dat de regelen duidelijk zijn voor iedereen.

Achtereenvolgens worden in dit reglement van interne orde behandeld:

- 1) *Aan welke bepalingen* uw mede-eigendom onderworpen is.
- 2) Welke *richtlijnen* er gelden bij het gebruik van de gemene en uw privatieve delen, welke voorzorgsmaatregelen u dient na te komen, wat kan, wat niet kan. Het betreft de leef- en woonregels die betrekking hebben op het feitelijk gebruik van uw privatieve en van de gemene delen. Dit is te onderscheiden van de rechten en plichten die elkeen heeft op zijn privaatief en op de gemene delen; deze rechten en plichten worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom.
- 3) *Hoe de mede-eigendom functioneert*, met de diverse ‘organen’ van de mede-eigendom met name de algemene vergadering, de syndicus, de commissaris of commissarissen van de rekeningen en de eventuele raad van mede-eigendom; hierbij wordt ook de nodige duiding gegeven over hoe u zich als mede-eigenaar verhoudt tot elk van deze organen.
- 4) Wat er gebeurt en wat u moet doen *indien u een privaatief koopt of verkoopt*
- 5) Hoe *problemen en geschillen* in een mede-eigendom (kunnen) aangepakt worden.
- 6) Een aantal *bijzonder vraagstukken* die voor elke mede-eigenaar of bewoner van nut kunnen zijn.
- 7) Het *privacy beleid* van de mede-eigendom.
- 8) Overgangsbepalingen, die gelden zolang er geen nieuw reglement van mede-eigendom wordt opgemaakt.

Indien sommige bepalingen uit dit reglement van interne orde voor u niet duidelijk zouden zijn, kunt u steeds bij uw syndicus terecht voor nadere toelichting. Het is ook uw syndicus die er zal op toezien dat dit reglement wordt nageleefd.

Telkens er hertoe beslist wordt door de algemene vergadering of telkens er een wetswijziging is, zal dit reglement worden aangepast door de syndicus. Indien er een wetswijziging tussenkomt zal de syndicus u op de eerstvolgende algemene vergadering meedelen dat er wijziging is doorgevoerd aan dit reglement. Zo beschikt u steeds over een up to date tekst, die u duidelijk weergeeft hoe het leven in uw mede-eigendom georganiseerd wordt.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. Het kan er zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Indien u uw privaatief verhuurt, valt het aan te bevelen om een kopie van dit reglement van interne orde te hechten aan de huurovereenkomst. Minstens zult u ernaar verwijzen in de huurovereenkomst. In elk geval zult u in de huurovereenkomst opnemen dat de huurder door alle bepalingen erin gebonden is.

Hoofdstuk I. Bepalingen van toepassing op de mede-eigendom.

1. *De mede-eigendom wordt beheerst door de wet en de statuten.*

Met “de wet” wordt bedoeld de artikelen 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Samen vormen deze artikelen “*afdeling II. - GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN OF GROEPEN VAN GEBOUWEN*” onderdeel van “*HOOFDSTUK III. - MEDE-EIGENDOM*”. Deze bepalingen zijn van dwingend recht. De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten omvatten drie onderdelen:

- 1) *De basisakte*: deze bevat de beschrijving van de mede-eigendom met de opdeling in kavels en de eraan aanbedeelde aandelen. Ook legt de basisakte vast wat gemeenschappelijke en wat privative delen zijn.
- 2) *Het reglement van mede-eigendom* hierin worden de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten vastgelegd. Ook is het in dit deel van de statuten dat de verdeelwijze van de gemeenschappelijke kosten vastgelegd wordt en dat de sancties ingeval van niet of laattijdige betaling der bijdragen in de gemene lasten bepaald worden.
- 3) *Onderhavig reglement van interne orde*, welk de huisregelen bevat, evenals een toelichting van de wettelijke regelen inzake de werking van de mede-eigendom.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan alle bestaande en toekomstige mede-eigenaars en huurders, omdat zij moeten worden overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid (voorheen Hypotheekkantoor).

Onderhavig reglement van interne orde dient binnen de maand na opstelling ervan te worden neergelegd op de zetel van de vereniging van

mede-eigenaars. De beslissingen van de algemene vergaderingen dienen door de syndicus in een register te worden opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De *bepalingen van de statuten* kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

De *beslissingen van de algemene vergadering* zijn onmiddellijk bindend voor elke mede-eigenaar en zakelijk of persoonlijk gerechtigde op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Aan andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel (bijvoorbeeld huurders), zijn de beslissingen tegenstelbaar door kennisgeving die hem bij ter post aangetekend schrijven wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen.

Ook beslissingen van de algemene vergadering genomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht en onderhavig reglement van interne orde zijn tegenstelbaar aan nieuwe eigenaars of huurders. Hiervoor dient de persoon die het recht vestigt (bijv. verkoper, verhuurder, ...) dan wel op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht (bijv. in de overeenkomst van verkoop, verhuur, ...), zijn medecontractant kennis te geven van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering. Doet de verkoper of verhuurder dit niet, dan kan hij hiervoor aansprakelijk gesteld worden zowel door zijn koper of huurder, als door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze kennisgeving kan ook gebeuren door de syndicus bij ter post aangetekend schrijven.

2. *Hoe kan dit reglement van interne orde gewijzigd worden?*

Het reglement van interne orde kan steeds gewijzigd worden op initiatief van de algemene vergadering. In principe is dit met een twee derde meerderheid van de stemmen, vermits het reglement hoofdzakelijk bepalingen bevat die betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen. Beslist de algemene vergadering tot wijziging van het reglement, dan dient de syndicus dit reglement bij te werken.

De syndicus moet het reglement van interne orde ook bijwerken telkens wanneer toepasselijke wettelijke regels wijzigen. Voor deze wijzigingen is er geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering noodzakelijk. Wel moet de syndicus dit meedelen aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Wijzigingen aan het reglement van interne orde kunnen onderhands aangebracht worden. Dit in tegenstelling tot wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom of aan de basisakte, die steeds notarieel (bij authentieke akte) dienen te gebeuren.

Hoofdstuk II. Leef- en woonregels binnen de mede-eigendom.

Goede afspraken maken het leven in mede-eigendom aangenamer.

Navolgend worden in onderhavig reglement behandeld:

- 1) Bepalingen inzake het uitzicht van het gebouw;
- 2) Bepalingen m.b.t. de veiligheid in het gebouw;
- 3) Bepalingen m.b.t. het gebruik van het gebouw;
- 4) Specifieke bepalingen bij verhuizingen;
- 5) Specifieke bepalingen bij verbouwingswerken;

Bepalingen inzake het uitzicht van het gebouw

1.1 Algemeen

De eerste indruk die men krijgt van een gebouw, is door het uitzicht ervan. Elk gebouw heeft zijn eigen stijl, destijds uitgewerkt door de architect, waarbij de verschillende elementen van het gebouw een harmonieus geheel vormen. Het uitzicht van het gebouw is dermate belangrijk, dat niemand er iets mag aan veranderen op eigen initiatief, zelfs niet indien het gaat om wijzigingen aan privatieve zaken. Dit geldt o.a. voor de ramen, de toegangsdeuren tot de privatieven..., kortom, voor alles wat zichtbaar is vanop straat of vanuit de gemene delen. Wil men hier toch wijzigingen aan doorvoeren, dan dient dit voorafgaandelijk te worden beslist door de algemene vergadering met de hiertoe in onderhavig reglement voorziene meerderheid.

Het uitzicht is dermate belangrijk, dat iedereen er dient op toe te zien dat werken aan privatieve delen, zichtbaar vanop straat of vanop de gemene delen, tijdig uitgevoerd worden.

1.2 Het schrijnwerk

In de basisakte vindt u terug of de ramen, poorten privatieve delen, dan wel gemeenschappelijke delen zijn. Indien dit gemeenschappelijke delen zijn, dan komt het onderhoud en de vernieuwing ervan toe

aan de vereniging van mede-eigenaars, na beslissing hiertoe door de algemene vergadering. Inzoverre het privaatieve delen betreft, staat u zelf in voor onderhoud, herstelling of vernieuwing.

Indien er houten ramen en/of deuren zijn, dient het schilderwerk altijd in goede staat te worden behouden opdat het gebouw steeds een uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij dienen steeds in hetzelfde kleur te worden uitgevoerd, tenzij de algemene vergadering hier anders over zou beslist hebben.

Is er nood aan herstelling of vervanging van uw schrijnwerk, dan dient u dit onverwijld uit te voeren. Let hierbij op dat het nieuwe schrijnwerk wordt uitgevoerd in dezelfde materialen en met dezelfde indeling als het te vervangen schrijnwerk. Zo mogen houten ramen niet vervangen worden door ramen in pvc, dit alles tenzij er voorafgaandelijk anders beslist werd door de algemene vergadering.

Wanneer u ook na hiertoe bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, nalaat de schilderwerken of herstellingen aan uw schrijnwerk uit te voeren, dan kan de syndicus, indien deze werken hoogdringend zijn, deze werken aan uw privaatieve delen laten uitvoeren op uw kosten en risico. Ingeval dit niet dringende werken betreft, kan de algemene vergadering om technische of economische redenen beslissen om deze te laten uitvoeren door de vereniging van mede-eigenaars, mits hierover gestemd wordt met een twee/derde meerderheid, en mits dit bijzonder gemotiveerd wordt. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van deze kosten over de mede-eigenaars; de kosten zullen m.a.w. op u verhaald worden.

1.3 Raambekleding

- Aan de ramen op de verdiepingen langs de straatzijde moeten er overgordijnen aangebracht worden. Zij zullen moeten voorzien zijn van een voering in het wit-beige. De eigenaars zijn verplicht om eveneens glasgordijnen te voorzien over de gehele hoogte en breedte van de ramen uitgevend aan de straatzijde. Deze zullen zoveel als mogelijk gesloten moeten blijven.

Zijn eveneens toegelaten: rolgordijnen, Amerikaanse stores.

Er mogen aan de gevels geen zonneschermen, afdaken, luiken of in het algemeen voorwerpen aangebracht worden, teneinde de harmonie, de esthetiek en het eenvormig uitzicht van het gebouw niet te schaden.

Het is niet toegestaan om zonder het akkoord van de algemene vergadering rolluiken te voorzien.

- Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift of affiche mag worden aangebracht op vensters, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.
- In geval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar niet toegelaten om aan de gevel of aan het raam van zijn privaatief een aanplakking of plakkaat aan te brengen.

1.4 Inkomportaal

De inkom dient steeds vrijgehouden te worden. Het is niet toegelaten er fietsen, kinderwagens, steps of andere transportmiddelen te stallen of tijdelijk achter te laten. De brievenbussen dienen op geregelde tijdstippen te worden geleidigd. In de gemene delen mag ook niets opgehangen of geplaatst worden.

1.5 Antennes

Het is verboden antennes (incl. schotelantennes) vast te maken aan de gevels. Weet trouwens dat ook lokale overheden het plaatsen van schotelantennes kunnen verbieden.

1.6 Aircotoestellen, warmtepompen, ...

Het plaatsen van aircotoestellen en/of warmtepompen op de gemene delen is verboden. Bewoners die toch koeling verlangen zijn aangewezen op het gebruik van mobiele airco toestellen.

Bepalingen m.b.t. de veiligheid in het gebouw

- 1.7 In het gebouw mogen er geen ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen worden binnen gebracht of gestockeerd. Gasflessen, petroleumvuren, kerosine, ... zijn verboden.

De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhallen, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kindergagens, speelgoed, en dergelijke. Reden hiervoor is niet alleen omdat dit een slordige indruk maakt, doch vooral omdat de gangen, trappen en inkomportalen vluchtwegen zijn o.a. bij brand. Wanneer het gebouw moet geëvacueerd worden in het donker kunnen deze zaken die in de gemene delen opgesteld staan, levensbedreigende hindernissen vormen.

- 1.8 Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare gasbuizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Gasinstallaties dienen ook om de twee jaar gekeurd te worden, zoals reglementair voorgeschreven. Schouwen dienen regelmatig te worden geveegd.

Het is verboden om gasbranders of dampkappen aan te sluiten op andere afvoeren dan oorspronkelijk voorzien. Niet alleen kan dit hun goede werking in het gedrang brengen; bovendien kan dit gevaar meebrengen voor CO intoxicatie.

- 1.9 In de gemene delen geldt een rookverbod. De branddeuren in de gemene delen dienen steeds gesloten te worden. Indien voorzien van een deurpomp is het niet toegestaan deze deurpomp te ontkoppelen of de deur in geopende stand te blokkeren.

- 1.10 Wees alert om brand te voorkomen. Zorg ervoor dat alle installaties (gasbranders, filters van afzuigkap, ...) goed onderhouden en schoon blijven, want dit kan oorzaak van brand zijn. Wees voorzichtig met licht ontvlambare schoonmaakmiddelen; gebruik nooit een spuitbuis in de buurt van een brander of waakvlam; zet ze nooit in de zon. Zet geen kaarsen in de buurt van de gordijnen. Gebruik sowieso NOOIT water om te blussen. Haal desnoods het brandblusapparaat welk in de gemene delen opgesteld staat erbij. En vergeet vooral niet om zo snel als mogelijk de brandweer te bellen, zelfs indien u meent het vuur te hebben geblust.

Bij brand: blijf kalm, waarschuw de anderen die in het gebouw aanwezig zijn, vlucht volgens het in het gebouw geldend vluchtplan, houdt deuren en ramen gesloten en doe de deur achter u dicht, blijf zo dicht mogelijk bij de grond en gebruik zeker geen lift. Bel de brandweer op 112. Vergeet niet: het materiële kan vervangen worden; brandwonden zijn voor altijd.

- 1.11 Open de inkomdeur enkel voor gekenden; kent u de persoon die aanbelt niet, dan gaat u desnoods naar de inkomdeur om hem te woord te staan. Laat nooit onbekenden het gebouw binnen, ook niet wanneer zij mee naar binnen willen op het moment dat u het gebouw binnenkomt of verlaat. Zorg ervoor dat de inkomdeur steeds dicht is.

- 1.12 Het is niet toegelaten de zegels te verbreken van de brandhaspels en/of brandblusapparaten die opgesteld staan in de gemene delen. Indien u vaststelt dat een

zegel verbroken is of dat de houdbaarheidsdatum van een toestel verstreken is, dient u de syndicus hiervan in te lichten.

Bepalingen m.b.t. het gebruik van de privatieve en gemene delen

- 1.13 In het algemeen geldt, zowel wat de privatieve als de gemeenschappelijke delen betreft, dat elke eigenaar, bewoner of bezoeker zich dient te gedragen als een goed huisvader.

De privatieven dienen gebruikt te worden volgens de bestemming eraan gegeven in het reglement van mede-eigendom en conform de wettelijke reglementeringen. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

- 1.14 Elkeen ziet toe op een correct onderhoud van zijn privatieve delen. Toestellen en installaties dienen geregeld onderhouden en desgevallend gekeurd te worden. Hiermee dient de syndicus niet gestoord te worden.

Voor het onderhoud van de gemene delen staat de syndicus in, in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering. Hierbij zal zoveel als mogelijk gehandeld worden overeenkomstig het "Onderhoudsboekje van Gebouwen", opgesteld door de Nationale Raad van de Orde van Architecten. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat hij het nodige kan doen. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de mede-eigendom opdrachten geven. Doet hij dit toch, dan kan de syndicus betaling weigeren en de aannemer vragen om te factureren aan de persoon die hem de opdracht gegeven heeft. Uitzondering geldt uiteraard in hoogdringende gevallen, wanneer er dringend dient gehandeld te worden en de syndicus niet bereikbaar is. In dat geval moet de syndicus hiervan zo spoedig mogelijk worden ingelicht.

- 1.15 Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendig vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de bergingen, zouden bevinden.

Indien de bewoners voor langere tijd afwezig zijn, zullen zij erop toezien een sleutel van hun eigendom ter beschikking te stellen van een andere bewoner of van de syndicus. In dit laatste geval dient de sleutel onder gesloten en verzegelde omslag te worden overhandigd.

- 1.16 Zelfs indien de gemene delen gepoetst worden door een externe firma, dient elkeen zoveel mogelijk toe te zien op het netjes houden van het inkomportaal, de gangen, de trappen en overlopen. Elke bewoner is hiervoor verantwoordelijk. Het onderhoudspersoneel kan enkel instructies krijgen van de syndicus. Hebt u opmerkingen omtrent hun werk, laat dit dan weten aan de syndicus.

- 1.17 Sanitaire toestellen en afvoeren

Wees indachtig dat verstopte rioleringen en afvoeren aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken. Vermijd daarom het weggieten van vetten en oliën via gootstenen of toiletten. Gooi ook geen vochtige doekjes, luiers, tampons of maandverband in een toilet. Deze horen thuis in de afvalbak. Zij zouden de afvoeren en riolering blokkeren, met alle hinder van dien. Kosten voor ontstopping zullen ook op u verhaald worden, indien vast staat dat de verstopping aan u te wijten is.

Wees voorzichtig in het gebruik met chemische, bijtende stoffen; bij gebruik kunnen er schadelijke gassen vrijkomen; deze stoffen kunnen bovendien de leidingen aantasten. Ontstopping gebeurt het best mechanisch (met een rubberen ontstopper) of met milieuvriendelijke producten (met baksoda, azijn en kokend water).

1.18 Het dak

Behalve in geval van nood is het enkel de syndicus en de door hem aangeduide werkmannen toegelaten om toegang te nemen tot het dak.

Op het dak mogen geen privaatieve installaties geplaatst worden, behoudens andersluidende bepaling in het reglement van mede-eigendom en voorafgaande toelating van de algemene vergadering.

1.19 Algemene gebruiksregelen voor de garages

In de garages gelden navolgende verboden:

- 1ف Kinderen te laten spelen;
- 2ف voertuigen te wassen op de gemeenschappelijke zones
- 3ف gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen (water en elektriciteit) voor private doeleinden (wassen voertuig, opladen elektrische voertuigen of attributen);
- 4ف Het opladen van elektrische fietsen en elektrische wagens moet mogelijk zijn op voorwaarde dat alle aansluitingskosten (privatieve elektriciteitskast + bedrading) ten laste van de aanvrager is. De algemene vergadering van 2020 benadrukt dat indien er niet voldoende elektrische capaciteit aanwezig is de mede-eigendom daarvoor niet verantwoordelijk kan gesteld worden.
- 5ف te claxonneren of gebruik te maken van andere geluidmakende verwittigingstoestellen;
- 6ف de motor van de wagen nutteloos stationair te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen;
- 7ف te parkeren of te stationeren op de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte of er fietsen of andere zaken te plaatsen; de gemene delen dienen steeds volledig vrij te worden gehouden;
- 8ف het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken aan voertuigen, behoudens in geval van overmacht, met dien verstande dat het voertuig alsdan (indien mogelijk) uit de garage zal worden gesleept teneinde aldaar de noodzakelijke herstellingen uit te voeren;
- 9ف te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken;
- 10ف met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enz. te rijden, tenzij om deze in een autoberging onder te brengen of te verlaten;
- 11ف brandbare materialen, zoals ondermeer bussen met benzine, olie of andere ontvlambare producten te bergen;
- 12ف huishoudelijke werken uit te voeren of te laten uitvoeren, zoals het uitkloppen van tapijten, het vernissen van meubelen, ...

Voertuigen op LPG of alternatieve brandstoffen zijn slechts toegelaten voor zover zij niet uitgesloten worden in de collectieve verzekeringspolis van het gebouw en desgevallend middels betaling van een bijpremie door de eigenaar van het bewuste voertuig. Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel als mogelijk vermeden te worden. Er geldt in de parkeergarage een snelheidsbeperking van 15 km/uur. In de parkeergarage gelden naar analogie de bepalingen van het wegverkeersreglement. Er dient steeds voorrang te worden verleend aan het uitrijdend verkeer.

De vereniging van mede-eigenaars kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor schade aan de gebruikers van het parkeercomplex.

1.20 Bijzondere bepalingen voor de autostandplaatsen:

De autostandplaatsen mogen enkel aangewend worden voor het stallen van een motorfiets, personenwagen of bestelwagen van het kleinere type, voor zover deze binnen de contouren van de autostandplaats passen. Zijn derhalve niet toegelaten: caravans, aanhangwagens, boten, ... De gezegde voertuigen dienen geheel binnen de afgebakende parkeerplaats te worden gestationeerd, zonder hinder te vormen voor de gebruikers van de aanpalende parkeerplaatsen. Het is niet toegestaan op de autostandplaats andere voorwerpen of materialen achter te laten (zoals ondermeer bagagekoffers, imperialen, meubelen, ...).

1.21 Verhuring

De privatieve kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De verhuring van delen van een kavel (bijvoorbeeld kamers) is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, huren van kelders zijn niet gebonden aan huurder garages. Eveneens is het verboden privatieve kavels te verhuren per dag.

De eigenaars zijn ertoe gehouden in de huurovereenkomst te verwijzen naar huidig reglement van interne orde, welk zij ook ter kennis dienen te brengen van hun huurders. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in dit reglement vervat te eerbiedigen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom over te maken.

Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurovereenkomst te vragen.

Schade veroorzaakt door een huurder zal aangerekend worden aan de eigenaar-verhuurder, die vervolgens verhaal dient uit te oefenen op zijn huurder.

Verhuizingen

Bij verhuizing dient de syndicus minstens 48 uur op voorhand te worden verwittigd. Hierbij moet diegene die voorziet te verhuizen de syndicus een detail overmaken van alle reeds bestaande schade aan de gemene delen; indien hierover discussie is, kan de syndicus eisen dat er een plaatsbeschrijving van de gemene delen wordt opgemaakt, dit op kosten van de persoon die voorziet te verhuizen. Tevens dient er minstens 48 uur op voorhand een aanplakking te gebeuren op een voor alle bewoners goed zichtbare plaats in de gemene delen, welke de verhuizing aankondigt. Verzeker u van het draagvermogen van voetpaden of van het terrein waarop u de verhuiswagen en de verhuislift wil installeren, teneinde schade te vermijden.

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen (t.t.z. deze die niet op voorhand werden gemeld aan de syndicus) worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer. De syndicus zal de eigenaar van het privaatief hiervan zo spoedig als mogelijk in kennis stellen, zodat deze op zijn beurt de verhuizende bewoner hiervan kan inlichten. De schade wordt afgerekend met de eigenaar, die vervolgens verhaal kan uitoefenen op zijn huurder.

Verbouwingswerken in de privaatieven

Verbouwingswerken aan uw privaatief zijn toegelaten, doch weet dat zij onvermijdelijk hinder en overlast met zich mee brengen. Daarom dienen navolgende regelen te worden nageleefd.

1.22 *Wanneer mogen verbouwingswerken uitgevoerd worden?*

Verbouwingswerken zijn enkel toegelaten op werkdagen, niet tijdens de weekends en niet op verlofdagen of in vakantieperiodes, en dit tussen 8.00u 's morgens en 18.00u 's avonds. Bij overtreding van deze regel, dienen de werken onmiddellijk stil gelegd te worden.

Bovendien zal elkeen die verbouwingswerken wil uitvoeren, zich ook schikken naar de lokale reglementering terzake.

1.23 *Wat te doen vooraleer werken aan te vangen?*

- 13ـ Vooreerst dient men de syndicus schriftelijk op voorhand te verwittigen van de aard van de werken, de aanvangsdatum, de voorziene duur en de verwachte hinder;
- 14ـ In de ruimte waar de renovatiewerken uitgevoerd worden, dient men alle roosters en deuren af te kleven zodat het veroorzaakte stof niet in andere privaatieven terecht kan komen.
- 15ـ De eigenaar die verbouwingswerken uitvoert of laat uitvoeren in zijn privaatief waarbij vloeren of muren worden uitgebroken of waarbij de leidingen van sanitair of verwarming worden vernieuwd, dient een ABR polis te onderschrijven; voor schade door of tijdens de verbouwingswerken komt de brandverzekeraar niet tussen;
- 16ـ De eigenaar die verbouwingswerken uitvoert of laat uitvoeren dient voorafgaandelijk tijdig een plaatsbeschrijving van de gemene delen op te maken of te laten opmaken, met aanduiding van alle reeds aanwezige schade in de gemene delen. Deze plaatsbeschrijving dient voor de aanvang der werken te worden verstuurd aan de syndicus.

1.24 *Welke zijn de aandachtspunten tijdens uitvoering der werken?*

- 17ـ De inkomdeur van de betreffende ruimte moet men steeds dichthouden tijdens de werken.
- 18ـ Gedurende werken moet de eigenaar, indien dit nodig blijkt, de syndicus tot het privaatief toelaten.
- 19ـ De algemene delen dienen grondig gereinigd te worden. In het bijzonder het inkomportaal dient dagelijks bij einde van de werken gepoetst te worden. Indien dit niet gebeurt, dan wordt de kost van extra reiniging privaatief aan de eigenaar aangerekend die dit dan dient te verhalen op zijn aannemer.
- 20ـ Schade aan de algemene delen dient vergoed te worden door betrokken eigenaar. Elke schade die ontstaan is tijdens de verbouwingswerken en die niet vermeld werd op de voorafgaandelijk opgestelde plaatsbeschrijving, zal vermoed worden ontstaan te zijn door de verbouwingswerken; de bewijslast tot omkering van dit vermoeden ligt bij de eigenaar. De vergoeding van de schade zal gebeuren in nieuwwaarde, zonder aftrek voor vetusteit.
- 21ـ Indien bij de verbouwingswerken aan de stabiliteit van het gebouw wordt geraakt (door het verplaatsen van steunen of dragende muren), dient een goedgekeurd plan van de architect en een verslag van een stabiliteitsingenieur te worden voorgelegd aan de syndicus.

22 In het inkomportaal dient aangeplakt te worden in welk privaatief er verbouwingswerken worden uitgevoerd, met vermelding van de coördinaten van alle betrokken bouwactoren en een gsm nummer van de eigenaar-opdrachtgever van de werken;

1.25 *Sancties:*

Bij niet nakoming van voormelde bepalingen, kan de syndicus steeds de stopzetting der werken vorderen. De mede-eigenaar of bewoner in wiens opdracht de verbouwingswerken worden uitgevoerd zal alsdan een schadevergoeding verschuldigd zijn ter compensatie van de door de mede-eigendom geleden schade (vergoeding bijkomende prestaties syndicus, extra opkuis gemene delen, ...).

Hoofdstuk III. De werking van de mede-eigendom.

U bent eigenaar van een privaatief in een mede-eigendom? *Bij u* doet u wat u wil doen; niemand hoeft zich mee te moeien, tenminste, voor zover u de bestemming en de huisregelen vervat in dit reglement van interne orde respecteert. U bent ook alleen verantwoordelijk voor uw privaatief en staat in principe zelf in voor het onderhoud en de herstelling van bijv. ramen, schilderwerk, sanitaire leidingen die uw privaatief bedienen.

De *gemene delen* zijn maar “een beetje” van u. Het eigendomsrecht over deze gemene delen deelt u immers met de andere mede-eigenaars. Deze gemene delen staan ook niet alleen ten uwe dienste, doch zijn er voor alle mede-eigenaars of minstens voor een deel van hen. Zijn er herstellingen nodig aan de gemene delen, dan zullen deze op gezamenlijk initiatief en op gedeelde kost moeten uitgevoerd worden.

Niet evident om dit praktisch te regelen? Inderdaad: niet in alles kan steeds gezamenlijk en eensgezind beslist worden. Ook is het onwerkbaar zo alle mede-eigenaars samen zouden moeten instaan voor de uitvoering van werken. De mede-eigenaars tezamen verenigd in de *algemene vergadering* beslissen dan ook met de hiertoe vereiste meerderheid over werken of verbeteringen aan de algemene delen; zij laten de uitvoering van deze beslissing vervolgens over aan de *syndicus*. Deze staat ook in voor dringende en/of voorlopige herstellingen of werken. Hij staat niet alleen in voor het technisch beheer van de mede-eigendom, doch ook voor het administratief en financieel beheer. Wie controleert of de syndicus zijn taken correct uitvoert? Dat gebeurt door de *raad van mede-eigendom* en (specifiek voor wat het financieel beheer betreft) door de *commissaris of commissarissen van de rekeningen*.

Een *duidelijke organisatie*, waarbinnen elk zijn eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden heeft. Hoe elk van deze organen functioneren, wordt hierna uiteengezet.

De algemene vergadering

De algemene vergadering, dat bent u, tezamen met alle overige mede-eigenaars in de mede-eigendom. Als mede-eigenaar hebt u het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen binnen de vergadering en om mee te stemmen over de kwesties die betrekking hebben op de mede-eigendom.

1.1 *Bent u met meerderen eigenaar van een privaatief?*

Het kan dat u met meerdere personen “onverdeeld eigenaar” bent van een privaatief in een mede-eigendom. Of dat er sprake is van een “gesplitste eigendom”, met vruchtgebruik voor de ouders en naakte eigendom voor de kinderen. Of mogelijks verleende u in een notariële akte een recht van gebruik of bewoning aan iemand? Wie wordt dan

uitgenodigd op de algemene vergadering? Wie kan dan deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen?

In dergelijke gevallen moet u dit met uw andere deelgerechtigden overeenkomen. U moet tezamen een lasthebber aanduiden. Dit kan één van de deelgerechtigden zijn, maar ook een buitenstaander.

U dient vervolgens aan de syndicus mede te delen wie uw gezamenlijke lasthebber is. Vanaf dan zal de syndicus alleen uw lasthebber als aanspreekpunt hebben. Het is deze lasthebber die dan de uitnodigingen tot de vergadering zal ontvangen en het is ook aan hem of haar dat voortaan de facturen van de mede-eigendom zullen verstuurd worden.

Zolang u onderling niet overeenkomt wie uw lasthebber is, kan u de toegang tot en het stemrecht op de algemene vergadering ontzegd worden. Komt u er onderling niet uit, dan dient u zich tot de Vrederechter te wenden, zodat deze kan beslissen wie als uw gezamenlijke lasthebber zal optreden.

1.2 Hoe weet ik wie de andere mede-eigenaars in de mede-eigendom zijn?

Soms is het nuttig te weten wie uw burens zijn. Deze informatie kunt u van uw syndicus bekomen. Elke mede-eigenaar kan de syndicus een lijst vragen met de namen en adressen van de mede-eigenaars, welke kavels zij bezitten en hoeveel aandelen zij vertegenwoordigen. De syndicus moet u dit meedelen. Telefoonnummers en e-mail adressen mag hij evenwel niet zondermeer meedelen, wegens de privacy regelen; deze kunt u dan ook niet opeisen.

1.3 Wanneer gaat de algemene vergadering normaal gezien door?

Er zijn twee soorten algemene vergaderingen: de *gewone of jaarlijkse algemene vergadering* en de *buitengewone algemene vergadering*.

De *gewone algemene vergadering* gaat jaarlijks door in de eerste vijftien dagen van juni. De juiste dag en uur, dat wordt bepaald door de syndicus en vermeld in de uitnodiging.

De *buitengewone algemene vergadering* wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens als er dringend over een bepaalde aangelegenheid een beslissing moet genomen worden; iets dat niet kan wachten tot de jaarlijkse algemene vergadering. Zij kan ook worden bijeengeroepen op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of tezamen minstens één vijfde van de aandelen vertegenwoordigen. Meer hierover onder 1.5 hierna.

1.4 Waar gaat de algemene vergadering door?

Dit zal u medegedeeld worden in de uitnodiging die u ontvangt voor de vergadering.

1.5 Wie kan de algemene vergadering bijeenroepen?

Alleen de syndicus kan de algemene vergadering bijeenroepen. De raad van mede-eigendom heeft dus geen bevoegdheid om de algemene vergadering bijeen te roepen (hierop is één uitzondering, zie punt 1.6 hierna).

Wat als de syndicus nalaat om de jaarlijkse algemene vergadering bijeen te roepen? Of dat u en eventueel andere mede-eigenaars bepaalde kwesties willen voorleggen aan een bijzondere algemene vergadering, maar dat de syndicus weigert of nalaat deze bijeen te roepen. In dat geval kunt u hem hiertoe verplichten, tenminste als u (desgevallend tezamen met andere mede-eigenaars) één vijfde van de aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigt. In een per post aangetekende brief door u allen ondertekend, zult u de syndicus vragen om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen met de punten waarover er naar uw oordeel dient te worden beslist door de mede-eigenaars. Vanaf de eerste werkdag na verzending loopt een termijn van dertig dagen waarin de syndicus de bijzondere algemene vergadering moet bijeenroepen. Let wel: de bijeenroeping moet gebeuren binnen die dertig dagen; de oproeping kan dus gebeuren op de laatste dag, voor een vergadering nogmaals vijftien dagen later. Doet de syndicus evenwel niets binnen de termijn van dertig dagen, dan

kan elke eigenaar die de vraag tot bijeenroeping van de bijzondere algemene vergadering ondertekende, dit in zijn plaats doen. Let wel: hierbij moet u alle wettelijke vormvoorschriften naleven!

1.6 Wij hebben geen syndicus meer om de algemene vergadering bijeen te roepen!

In dat geval kan de algemene vergadering worden bijeengeroepen op initiatief van de raad van mede-eigendom. Is er geen raad van mede-eigendom of laat deze na de vergadering bijeen te roepen, dan kan de vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Laat ook deze na de vergadering bijeen te roepen of is hij of zij geen mede-eigenaar meer, dan kan de bijeenroeping gebeuren door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of tezamen minstens één vijfde van de kwotiteiten vertegenwoordigen.

Let op: deze vergadering kan slechts één punt op de dagorde vermelden, nl. de verkiezing van een syndicus. Het zal vervolgens de verkozen syndicus zijn die een nieuwe algemene vergadering dient bijeen te roepen.

1.7 Hoe wordt u uitgenodigd op de algemene vergadering?

In principe is het dus de syndicus die de mede-eigenaars uitnodigt op de algemene vergadering. Volgens de wet moet hij u de uitnodiging per aangetekend schrijven sturen. Vervelend, want u bent niet zo vaak thuis en hebt geen zin om telkens brieven te moeten ophalen op het postkantoor? Geen paniek! Het volstaat dat u de syndicus aanschrijft en hem meedeelt dat hij u niet langer hoeft aan te schrijven bij aangetekende brief, maar dat een gewone brief of zelfs een e-mail voor u volstaat. Let op: controleer uw mailbox of brievenbus wanneer het vergaderseizoen nadert! Niets ontvangen, neem dan contact op met uw syndicus.

De uitnodiging wordt verstuurd naar uw adres, of althans het adres dat u meedeelde aan de syndicus. Verandert u van adres, dan dient u de syndicus hiervan onverwijld in kennis te

stellen. Anders loopt u het risico dat de uitnodiging nog naar uw oud adres wordt verstuurd.

Weet tenslotte dat het niet is omdat u verkiest om per aangetekend schrijven uitgenodigd te worden tot de algemene vergadering, dat de kosten van aangetekende zending u persoonlijk kunnen aangerekend worden. Deze kosten zijn sowieso voor de mede-eigendom en worden verdeeld onder alle mede-eigenaars volgens het aantal aandelen.

1.8 Wat staat er in de uitnodiging die u ontvangt voor de algemene vergadering?

Vooreerst wordt hierin megedeeld op welke dag en uur en waar de vergadering doorgaat. Vervolgens bevat de uitnodiging ook een *dagorde*, met opgave van alle punten die zullen besproken en/of gestemd worden op de vergadering. Tenslotte wordt u ook uitgelegd op welke wijze u de documenten die betrekking hebben op de punten opgenomen op de dagorde kunt consulteren; dit zijn bijvoorbeeld de eindafrekening, offertes of voorstellen van contracten. De uitnodiging moet aldus vermelden of u die kunt consulteren via bijvoorbeeld de intranetsite van de mede-eigendom, op het kantoor van de syndicus, bij de voorzitter van de raad van mede-eigendom, of doordat deze documenten meegestuurd worden met de uitnodiging. Weet dat voor werken of diensten die 2500 (geïndexeerd) EUR te boven gaan, er steeds meerdere offertes moeten worden voorgelegd; ook deze offertes dienen megedeeld te worden aan de mede-eigenaars.

Er is geen wettelijke verplichting die voorschrijft dat de uitnodiging vermeldt met welke meerderheid de respectievelijke beslissingen op de vergadering zullen moeten gestemd worden.

1.9 Wordt ook de huurder uitgenodigd op de algemene vergadering?

De algemene vergadering is een vergadering van mede-*eigenaars*. De huurders zijn dan ook niet welkom, tenzij zij volmacht ontvingen van een mede-eigenaar, om in zijn plaats op de

vergadering aanwezig te zijn en te stemmen. De huurders moeten wel verwittigd worden wanneer de algemene vergadering bijeenkomt. Hiertoe dient de syndicus tijdig te zorgen voor een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van een bericht met daarop de datum of periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse algemene vergadering doorgaat. Alzo kunnen huurders vragen voorleggen aan de algemene vergadering (bijvoorbeeld vraag tot het bekomen van een toelating of een beslissing vragen die betrekking heeft op de mede-eigendom). Zo deze punten tijdig worden overgemaakt aan de syndicus, zal deze ze ook deze opnemen op de dagorde.

1.10 Wie bepaalt er wat er op de dagorde komt?

Voor de eerste vergadering schrijft de wet voor dat er sowieso dient beslist te worden over de benoeming van de syndicus. Dit punt dient hoe dan ook op de dagorde te worden voorzien. Ook dient er een commissaris van de rekeningen aangesteld te worden.

Voor het overige is het de syndicus die beslist welke punten er op de dagorde van de (jaarlijkse) algemene vergadering worden opgenomen. Hij is hierin vrij en dus kan hij eender welk punt op de dagorde brengen welk hij nuttig acht. De wet schrijft wel een beperkt aantal punten voor die de syndicus elk jaar terug moet opnemen op de dagorde. Dit betreft:

- 23ف de goedkeuring van de eindafrekening;
- 24ف de verkiezing van de leden van de eventuele raad van mede-eigendom en van de (verplichte) commissaris of van het college van commissarissen;
- 25ف de voorlegging van een evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte diensten (onderhoudscontracten, leveringen nutsvoorzieningen, ...);
- 26ف de stemming over de raming van de begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw in het eerstvolgend werkingsjaar;

- 27ف de stemming over de raming voor de buitengewone te verwachten kosten;
- 28ف eventueel de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken;
- 29ف indien er een raad van mede-eigendom is, toelichting bij het omstandig verslag van de raad van mede-eigendom.

De syndicus heeft evenwel niet het monopolie om de dagorde vast te leggen. Ook de *raad van mede-eigendom* kan punten op de dagorde plaatsen. Ook u kunt dit trouwens *als mede-eigenaar*. Het volstaat daartoe de syndicus aan te schrijven (u doet dit best per aangetekende brief; doet u het per gewone brief of e-mail, vraag dan een ontvangstbevestiging van de syndicus). U of de raad van mede-eigendom dient dit wel tijdig te doen, d.i. uiterlijk drie weken voor aanvang van de termijn van vijftien dagen waarin jaarlijks de algemene vergadering bijeenkomt. Anders loopt u het risico dat de uitnodigingen voor de vergadering reeds afgedrukt of verstuurd werden. In dat geval zullen de door u gevraagde punten wel op de eerstvolgende algemene vergadering moeten opgenomen worden; meestal is dit dan wel pas een jaar later.

Ook een huurder kan aan de syndicus zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overmaken. De syndicus is dan verplicht deze aan de vergadering mee te delen. *Tip*. Huurders kunnen het best aan hun verhuurder / mede-eigenaar vragen de door hen gewenste punten op de dagorde te laten opnemen; alleen zo zijn ze zeker dat er over hun punt zal beraadslaagd en gestemd worden.

1.11 Wanneer mag u deze uitnodiging verwachten?

De uitnodiging dient uiterlijk vijftien dagen voor de algemene vergadering te worden verstuurd. Voor een buitengewone vergadering kan, in dringende gevallen, van deze termijn afgeweken worden. Dan kan de uitnodiging u korter bij dag toegestuurd worden.

1.12 Ik kan niet aanwezig zijn! Kan ik me laten vervangen?

Jawel en dit door eender wie u wil: uw vader, uw moeder, uw zuster, uw huurder, ... Slechts één iemand kan niet als uw volmachtdrager optreden en dat is uw syndicus. U dient een volmacht op te maken, waarop u schrijft voor welke vergadering de volmacht geldt en aan wie u volmacht geeft. U kunt eventueel aanduiden dat de volmachtdrager slechts voor enkele kwesties mag stemmen en zelfs hoe hij dient te stemmen.

Let wel op aan wie u volmacht geeft: niemand kan immers meer dan drie volmachten ontvangen, tenzij hij in totaal niet meer dan 10% van het totaal aantal stemmen van alle kavels tezamen (aan- of afwezig) vertegenwoordigt.

Tip: als u niet zeker bent, dan kunt u een volmacht *in cascade* geven: “ik geef volmacht aan x; indien x mijn volmacht niet kan aanvaarden, dan gaat de volmacht naar y; kan y ze niet aanvaarden, dan geldt hij voor z.”

Tenzij u anders voorzien hebt, geldt de volmacht ook voor een tweede vergadering, zo de eerste vergadering niet geldig in aantal was.

Tenslotte: u dient zelf in te vullen aan wie u volmacht geeft. Een blanco volmacht, in te vullen door de syndicus, is ongeldig.

1.13 Kan ik iemand meenemen naar de vergadering?

Komt u niet graag alleen? Of wil u bijstand inroepen van een advocaat? Dit kan, maar dan moet u dit wel vier werkdagen vóór de algemene vergadering per aangetekende brief meedelen aan de syndicus. Let wel: u mag slechts door één iemand worden bijgestaan of beter gesteld, per punt van de dagorde door één iemand. De persoon die u meeneemt mag tijdens de vergadering de discussie niet leiden of monopoliseren; hij is er enkel om u advies en bijstand te verlenen, niet om in uw plaats het woord te voeren.

Tip. Alternatief is dat u zelf weg blijft van de vergadering en volmacht verleent aan bijvoorbeeld uw advocaat, zodat hij in uw plaats aanwezig is en deelneemt aan de beraadslagingen en de stemmingen.

1.14 Hoe verloopt de algemene vergadering?

Bij aanvang van de vergadering worden eerst het aanwezigheidsregister ondertekend en de volmachten nagezien. Vervolgens wordt nagegaan of aan het *dubbel quorum* voldaan is. Om geldig te vergaderen moet immers meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn en tezamen moeten zij minstens de helft van de aandelen vertegenwoordigen. Soms is het moeilijk om meer dan de helft van de mede-eigenaars in de vergadering te krijgen. Om die reden is het wettelijk toegestaan om ook geldig te vergaderen zelfs al is niet meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd; in dat geval dienen dan wel mede-eigenaars die tezamen meer dan 75% van de aandelen of kwotiteiten vertegenwoordigen, aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.

Eens vastgesteld is dat de vergadering geldig is samengesteld, kan van start gegaan worden met de samenstelling van het bureau. Dit bureau bestaat uit de voorzitter, de secretaris en eventueel één of meerdere stemopnemers.

Tot voorzitter kan één van de aanwezige mede-eigenaars verkozen worden. Indien hiervoor geen kandidaten zijn, zal in principe de eigenaar wiens eigendom de meeste aandelen vertegenwoordigt als voorzitter worden aangesteld; zijn er twee eigenaars met eenzelfde aantal aandelen, dan wordt meestal gekozen voor de oudste onder hen. De voorzitter is diegene die de vergadering leidt, de punten op de dagorde opsomt en de beraadslaging in handen houdt (t.t.z. die zorgt voor de orde). Inhoudelijk is het de syndicus die informatie aanreikt aan de mede-eigenaars. Alleen een mede-eigenaar kan optreden als voorzitter van de algemene vergadering; de syndicus kan geen voorzitter zijn, zelfs indien hij mede-eigenaar zou zijn.

Meestal neemt de syndicus de taak van secretaris waar. Dit kan evenwel ook iemand anders zijn; de secretaris hoeft geen mede-eigenaar te zijn.

Tenslotte kunnen er ook één of meerdere stemopnemers aangesteld worden; ook dit hoeven niet noodzakelijk mede-eigenaars te zijn.

Bij aanvang van de vergadering (en ook verder tijdens de duur van de vergadering) zal ook moeten nagegaan worden of er een mede-eigenaar is wiens stemmenaantal moet beperkt worden. Niemand kan immers 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. Is dit het geval, dan worden zijn stemmen beperkt tot het totaal van de stemmen van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Verlaten mede-eigenaars de vergadering, dan heeft dit geen invloed op de geldigheid van de vergadering. Weglopen is daarom nooit een goede reactie, ook niet als u boos bent. Eens u weg bent, hebt u immers niets meer te zeggen en zijn het de overblijvers die alles beslissen!

Bij elk punt van de dagorde wordt er beraadslaagd en vervolgens gestemd. De syndicus noteert daarbij wie tegen stemt en wie zich onthouden heeft, evenals de uitslag van de stemming.

Wanneer de dagorde afgehandeld is, worden de notulen voorgelezen en desnoods nog verbeterd. Vervolgens worden zij ondertekend door de voorzitter en de secretaris, evenals door alle mede-eigenaars die dan nog aanwezig zijn. De notulen zijn een belangrijk document: doordat zij door elkeen ondertekend worden, erkent iedereen dat de inhoud ervan overeenstemt met hetgeen beraadslaagd en beslist werd op de vergadering. Wees dus niet lichtzinnig bij ondertekening van de notulen!

1.15 Iets meer over de voorzitter.

In een mede-eigendom kunnen er twee voorzitters zijn, namelijk de voorzitter van de algemene vergadering en de voorzitter van de raad van mede-eigendom. Hoewel dit soms wel zo is, is er geen enkele wettelijke bepaling die stelt dat beide voorzitterschappen door één en dezelfde persoon moeten uitgeoefend

worden. Het kan trouwens gebeuren dat de voorzitter van de raad van mede-eigendom niet aanwezig kan zijn op de algemene vergadering, zodat iemand anders de vergadering dient voor te zitten. Bovendien kan enkel een mede-eigenaar aangesteld worden als voorzitter van de algemene vergadering. Dit betekent dat iemand die enkel het vruchtgebruik heeft van een kavel of die enkel houder is van een recht van bewoning, geen voorzitter kan zijn van de algemene vergadering. Deze persoon kan daarentegen wel lid zijn van de raad van mede-eigendom en er zelfs het voorzitterschap van op zich nemen.

Let op! Is iemand niet in persoonlijke naam mede-eigenaar, maar met een vennootschap, dan is het die vennootschap die tot voorzitter dient te worden aangesteld, niet de natuurlijke persoon.

In principe blijft de taak van de voorzitter van de algemene vergadering beperkt tot die ene algemene vergadering die hij voorziet. Soms houdt het hiermee evenwel niet op: indien naderhand het mandaat van de syndicus een einde neemt en de vergadering geen nieuwe syndicus aanstelt, dan zal de uittredende syndicus alle beheersdocumenten overmaken aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering. In dit geval heeft de voorzitter wel de bevoegdheid om zelf een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, ten minste als er geen raad van mede-eigendom is, teneinde een nieuwe syndicus aan te wijzen.

Voor alle duidelijkheid: voor het overige heeft de voorzitter van de algemene vergadering geen bijzondere bevoegdheden.

1.16 Wat als er in de AV niet voldaan werd aan het aanwezigheidsquorum?

Dan is de vergadering niet geldig samengesteld en kan er niet beraadslaagd en gestemd worden. Iedereen dus terug huiswaarts! De syndicus dient dan een nieuwe vergadering bijeen te roepen, die pas kan doorgaan ten vroegste vijftien dagen na de eerste vergadering. Voor deze tweede vergadering kunnen er geen nieuwe punten aan de dagorde worden toegevoegd. De uitnodiging tot deze

tweede vergadering gebeurt op dezelfde wijze als voor de eerste vergadering.

Op deze tweede vergadering geldt het dubbel aanwezigheidsquorum niet langer. Met andere woorden, indien er op deze tweede vergadering slechts één mede-eigenaar zou komen opdagen, dan kan hij alles alleen beslissen.

Tip. De volmachten die gegeven werden voor de eerste volmachten blijven in principe ook geldig voor de tweede vergadering, tenzij anders vermeld.

1.17 Hoe wordt er juist gestemd op een algemene vergadering?

Vooreerst wordt er gestemd door zij die op het ogenblik van de stemming aanwezig zijn. Wie de zaal verlaten heeft om buiten een sigaret te roken of wegens sanitaire stop, kan niet eisen om toch nog mee te stemmen indien de stemming intussen plaatsgevonden heeft.

Elkeen stemt met een gelijk aantal stemmen als hij aandelen in de mede-eigendom heeft. De stem van de ene mede-eigenaar weegt met andere woorden zwaarder door dan de stem van de andere. Let wel: er is toch een grens, want 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.

Als mede-eigenaar kunt u met een bepaald punt op de dagorde *akkoord* of *niet akkoord* gaan. U kunt zich ook *onthouden*; in dat geval neemt u geen standpunt in, en laat u de beslissing over aan de andere mede-eigenaars die wel een mening hebben en bereid zijn deze kenbaar te maken. De meerderheid wordt immers berekend op basis van de uitgebrachte stemmen, onthoudingen niet meegerekend.

Anoniem stemmen kan niet; de syndicus dient immers te noteren wie tegen stemde en wie zich onthouden heeft. Meestal wordt er gestemd met naamafroeping of wordt er gevraagd wie zich wenst te onthouden en wie tegen stemt; de overigen worden dan verondersteld akkoord te zijn gegaan met het punt dat ter stemming werd voorgelegd. Bij

voorkeur wordt er met stembrieven gewerkt. Dan is het achteraf nog steeds mogelijk de stemming te controleren; het is dan wel belangrijk om de stembrieven bij het einde der vergadering te bewaren in een verzegelde omslag (dit kan een gesloten omslag zijn die op de sluiting afgetekend wordt door de voorzitter). Let wel: ook bij stemmen met stembrieven moet de syndicus in de notulen opnemen wie tegen stemde en wie zich onthouden heeft!

Tip. Het is belangrijk dat hetgeen waarover gestemd wordt duidelijk wordt geformuleerd: de vraag die aan de algemene vergadering wordt gesteld, kan best ook opgenomen worden in de notulen. Zo is het duidelijk waarop met “ja” of “neen” of met “akkoord” of “niet akkoord” werd geantwoord.

1.18 Mag iedereen altijd mee stemmen?

In sommige gevallen mag niet iedereen deelnemen aan de beraadslaging en/of de stemming.

Een *eerste uitzondering* is wanneer er moet gestemd worden over een werk of een investering waarin slechts een deel van de mede-eigenaars moeten bijdragen. Hierover wordt enkel gestemd door deze mede-eigenaars. Met andere woorden: wie betaalt, beslist! Bijvoorbeeld: in een gebouw moeten werken uitgevoerd worden aan de autolift en alleen de eigenaars van de ondergrondse garages moeten hierin bijdragen. Alleen zij zullen dan over die werken moeten beslissen; de andere eigenaars hebben hier niets in te zeggen. Toch is er een “maar”, nl. als de beslissing “*het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom*” in het gedrang zou brengen. Dit is het geval indien bijvoorbeeld de standing of de esthetische samenhang van de mede-eigendom hierdoor aangetast wordt (een deel van het gebouw beslist om zijn gevel oranje te schilderen) of indien andere delen van het gebouw hierdoor zouden kunnen beschadigd worden, ...

Een *tweede uitzondering* is als er in de algemene vergadering een werknemer of lasthebber van de mede-eigendom aanwezig is, of iemand die diensten verleent aan de mede-

eigendom. Die persoon kan aanwezig zijn hetzij als mede-eigenaar, hetzij als volmachtdrager voor een mede-eigenaar. Op het ogenblik dat er moet gestemd worden over de opdracht die hem toevertrouwd werd, moet hij de vergadering verlaten, vermits hij niet kan deelnemen aan de beraadslaging en aan de stemming over deze kwestie. Staat een mede-eigenaar bijvoorbeeld ook in voor het poetsen van de gemene delen, dan zal hij de zaal verlaten wanneer over zijn activiteiten beraadslaagd en gestemd worden. Op dezelfde manier dient ook de syndicus de vergadering te verlaten, wanneer over de eventuele hernieuwing van zijn mandaat of over zijn kwijting wordt beraadslaagd en gestemd.

Een *derde uitzondering* is dat de bouwpromotor of aannemer die de privatieven verkocht heeft onder het stelsel van de Woningbouwwet niet mag mee stemmen over de oplevering van zijn eigen werken.

Tip. In alle overige kwesties kan een mede-eigenaar niet belet worden om deel te nemen aan de beraadslaging en de stemming. Wordt er een offerte voorgelegd door een mede-eigenaar om een werk voor de VME uit te voeren, dan mag hij hierover mee beraadslagen en stemmen. Hetzelfde wanneer iemand toelating vraagt om een wijziging aan te brengen aan gemene delen; ook hij mag deelnemen aan de beraadslaging en de stemming.

1.19 Kan er alleen gestemd worden over kwesties die op de dagorde staan?

Inderdaad. Over andere kwesties kan niet gestemd worden. Staat er op de dagorde dat er “toelichting” zal gegeven worden over een bepaalde kwestie of problematiek, dan kan er op de vergadering niet plots gestemd worden om over deze kwestie of problematiek.

Wat wel kan is dat alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat zij eensgezind akkoord gaan om te stemmen over een punt dat niet op de dagorde stond. Is niet iedereen akkoord met deze werkwijze, dan kan er niet gestemd worden over dit punt welk niet op de dagorde stond.

1.20 Met welke meerderheden moet er worden gestemd?

De algemene regel is dat er gestemd wordt met een volstrekt meerderheid, dus 50% + 1. Deze meerderheid wordt berekend op basis van de uitgebrachte stemmen, d.i. ja/nee stemmen of akkoord/niet akkoord; onthoudingen worden niet als uitgebrachte stemmen aanzien. Ook blanco of ongeldige stemmen worden niet meegerekend in het totaal der uitgebrachte stemmen.

Voor sommige beslissingen is een grotere meerderheid vereist, nl. een twee derde meerderheid, een vier vijfde meerderheid en soms zelfs eenparigheid van alle mede-eigenaars. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, moet er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen. In die vergadering kan dan de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden genomen.

1.21 Waarvoor is er een bijzondere of gekwalificeerde meerderheid nodig?

Er is wettelijk voorgeschreven dat er met een twee derde meerderheid der stemmen moet beslist worden over:

- 30ف iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
- 31ف alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten. Let wel: er is een *uitzondering!* Betreft het wettelijk opgelegde werken (bijv. wettelijk vereiste aanpassingen aan de lift) of werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer (waarover in principe de syndicus alleen zou kunnen beslissen), dan kan hiertoe besloten worden met een gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
- 32ف het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging

verplicht is. De vergadering moet dus vastleggen vanaf welk bedrag de syndicus verplicht wordt meerdere offertes voor te leggen. Momenteel is dit 2500 (geïndexeerd) EUR. Stel dit bedrag niet te laag in, want het is niet evident voor uw syndicus om voor alle werken of investeringen telkens meerdere offertes te bekomen. Weet ook dat deze verplichting niet geldt voor de werken die de syndicus zelf kan beslissen, d.i. bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer.

33ف de werken aan bepaalde privaatieve delen, die zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. In principe kan de vergadering geen beslissingen nemen met betrekking tot privaatieve delen; dit kan enkel de eigenaar van het desbetreffend privaatief. Toch kan de algemene vergadering in bepaalde omstandigheden beslissingen nemen omtrent privaatieve delen. Zo kan het nuttig zijn dat de vergadering beslist om alle ramen van het gebouw, zelfs al zijn ze privaatief, tezamen te laten vernieuwen door de vereniging van mede-eigenaars. Let op: deze beslissing moet gemotiveerd worden; er moet in de notulen vermeld worden om welke economische of technische redenen het aangewezen is dat deze werken door de vereniging van mede-eigenaars zullen uitgevoerd worden. Deze beslissing wijzigt niet de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars. Het betreft met andere woorden kosten die ook privaatief zullen aangerekend worden; de kosten zullen dus niet noodzakelijkerwijze volgens aandelen verdeeld worden. Worden enkel de ramen op de verdiepingen vernieuwd, dan hoeft het gelijkvloers hier niet in mee te betalen.

34ف de algemene vergadering kan met eenzelfde meerderheid beslissen om aan de raad van mede-eigendom, indien er één is, andere opdrachten te geven dan louter het toezicht houden op de syndicus of om te beslissen tot een bevoegdheidsdelegatie aan de raad van mede-eigendom. Let wel: deze andere opdrachten of delegatie van bevoegdheid mogen geen afbreuk doen aan de wettelijke opdrachten van de syndicus.

Voor navolgende kwesties moet dan weer een vier vijfde meerderheid behaald worden:

35ف over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

36ف over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

37ف over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

38ف over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

39ف over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

40ف over de wijziging van de statuten om over te gaan tot de opdeling van de mede-eigendom in deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid;

41ف over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

42ف ~~over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne, veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.~~

43ف de beslissing om vijf jaar na de voorlopige oplevering het wettelijk verplicht reservekapitaal nog niet aan te leggen of om uitzonderlijk geen bijdrage op te vragen voor het reservefonds.

In navolgende gevallen is zelfs eenparigheid vereist:

44ف over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom. Let wel: in dat geval dient er een gemotiveerd verslag te worden opgemaakt door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, waarin het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder

privatief deel is verbonden wordt vastgesteld. Deze persoon dient hierbij rekening te houden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

voor de beslissing tot afbraak en wederopbouw, ~~in indien deze afbraak niet vereist is om redenen van hygiëne of veiligheid of om reden dat de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn~~".

45ف over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Let op: wanneer de algemene vergadering met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

1.22 Kan er ook beslist worden zonder fysiek samen te komen in algemene vergadering?

Jawel, dit is dan een schriftelijke vergadering. Let wel, er kan enkel schriftelijk vergaderd worden mits er eenparigheid bekomen wordt van alle mede-eigenaars. Is er één iemand die niet antwoordt of is er één dissidente stem, dan is er geen geldige beslissing.

1.23 Wat na de vergadering?

Zoals hoger gesteld werden er tijdens de vergadering door de syndicus notulen opgemaakt, die dan door de voorzitter, de syndicus en de op het einde van de vergadering nog aanwezige mede-eigenaars ondertekend werden.

De beslissingen dienen vervolgens binnen de dertig dagen door de syndicus te worden opgenomen in het register der beslissingen van de algemene vergadering. Dit hoeft geen papieren register te zijn, maar kan ook digitaal, eventueel op internet. Binnen de dertig dagen dient de syndicus het proces-verbaal van de algemene vergadering te bezorgen aan zij die stemrecht hebben in de algemene vergadering

(bijv. vruchtgebruikers), onverschillig of zij aanwezig of afwezig waren. Dit kan gebeuren door toezending, of door publicatie van de notulen op het intranet van de mede-eigendom. Met proces-verbaal wordt bedoeld het document dat de syndicus na de vergadering opmaakt, met weergave van wat op de vergadering beslist werd. Soms doet de syndicus dit om de mede-eigenaars niet op te zadelen met handgeschreven notulen. Dit proces-verbaal kan evenwel ook de notulen zelf zijn die opgemaakt werden tijdens de vergadering zelf. Is er tegenspraak tussen beide documenten, dan zijn het sowieso de ondertekende notulen die voorrang hebben.

Niets ontvangen binnen de dertig dagen? Dan dient u uw syndicus hiervan in te lichten. Hij zal u dan (nogmaals) het proces-verbaal overmaken of u mededelen waar u dit document kunt aantreffen.

Tip. Let op, want vanaf datum van de algemene vergadering loopt ook de termijn van vier maanden binnen dewelke u beslissingen van de algemene vergadering kunt aanvechten voor de Vrederechter.

1.24 Moet u iets aanvangen met de notulen die u ontvangen hebt?

U houdt deze best bij, tezamen met de statuten van de mede-eigendom. Verhuurt u uw privatief, dan moet u deze notulen ook overmaken aan uw huurder. Doet u dit niet, dan kunt u door uw huurder aansprakelijk gesteld worden indien hij door een beslissing schade zou lijden. Hetzelfde als u niet alleen eigenaar of geen volle eigenaar bent van uw privatief, ook dan moet u de notulen mededelen aan uw deelgenoten.

De syndicus

De syndicus is in principe de belangrijkste persoon binnen de mede-eigendom. Aan hem wordt het dagelijks beheer van de mede-eigendom toevertrouwd. Hij int gelden bij de mede-eigenaars en betaalt de leveranciers. Hij voert de beslissingen van de algemene

vergadering uit en zorgt voor dringende en noodzakelijke herstellingen. Hij voert ook de administratie, roept de jaarlijkse algemene vergadering bijeen en voert de boekhouding.

De syndicus draagt in dit alles een grote verantwoordelijkheid en is hiervoor dan ook verplicht verzekerd.

1.25 *Er is geen syndicus in mijn mede-eigendom! Wat nu?*

Dan moet er een syndicus aangesteld worden!

Ofwel is er geen syndicus, omdat er nog nooit een syndicus geweest is. In dat geval richt u zich tot de Vrederechter met het verzoek een syndicus aan te stellen. Hiertoe dient u (via een advocaat) een verzoekschrift in, met kopie van de statuten van de mede-eigendom. Niet alleen mede-eigenaars kunnen dit; ook buitenstaanders kunnen hier belang bij hebben. Bijvoorbeeld: een buur heeft schade ten gevolge van een boom in de tuin van de mede-eigendom, doch weet niet tot wie hij zich moet richten omdat de mede-eigendom geen syndicus heeft. Let op! Het mandaat van een door de rechtbank aangestelde syndicus kan enkel door de rechtbank worden beëindigd, niet door de algemene vergadering!

Ofwel was er eerder wel een syndicus, maar is zijn mandaat verstreken of werd hij opgezegd zonder dat er een nieuwe syndicus werd aangesteld. In dat geval kan de raad van mede-eigendom (indien er één is) de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een nieuwe syndicus aan te wijzen. Is er geen raad van mede-eigendom, dan kan dit initiatief genomen worden door de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Indien ook dit niet kan of als hij dit nalaat te doen, dan kan de vergadering bijeengeroepen worden door één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

De verkiezing van een syndicus gebeurt steeds bij gewone meerderheid.

1.26 *In het reglement van interne orde opgemaakt door de bouwpromotor werd reeds een eerste syndicus aangesteld.*

Het gebeurt vaak dat de bouwpromotor in het reglement van interne orde ten titel van overgangsbepaling reeds een syndicus aanstelt. Tot aan de eerste algemene vergadering neemt deze syndicus het beheer van de mede-eigendom waar; hij zal zorgen voor een voorlopige dekking door een brandverzekering en zal ook de eerste algemene vergadering bijeenroepen. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering, wat niet belet dat hij alsdan herkozen kan worden als syndicus.

1.27 *Wie kan als syndicus worden aangesteld?*

Een beperkt aantal personen kunnen als syndicus worden aangesteld. Een BIV makelaar-syndicus, vrije beroepers voor zover het beheer als syndicus tot hun normale beroepsactiviteit behoort en mits zij onder toezicht staan van een beroepsorde (zoals advocaten, architecten, ...) en mede-eigenaars in de mede-eigendom waarvan zij deel uitmaken.

1.28 *Is de syndicus steeds bezoldigd?*

Niet noodzakelijk. In een kleine mede-eigendom gebeurt het vaak dat een mede-eigenaar als syndicus optreedt en dit pro deo doet. Een professionele syndicus wordt wel vergoed. De vergoeding moet overeengekomen worden met de algemene vergadering. Zij wordt ook opgenomen in de verplicht schriftelijk te sluiten overeenkomst tussen de mede-eigendom en de syndicus. 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 een bijkomende vergoeding, tenzij de algemene vergadering anders beslist.

De overeenkomst moet in principe ondertekend worden door alle mede-eigenaars. De algemene vergadering kan evenwel haar bevoegdheid tot ondertekening delegeren aan de raad van mede-eigendom, indien er een is.

1.29 *Voor hoe lang kan een syndicus aangesteld worden?*

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

Hiermee hangt ook samen dat een syndicus geen verbintenissen kan aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat, dit tenzij de algemene vergadering uitdrukkelijk anders zou beslissen.

Tip: wanneer de syndicus benoemd of herbenoemd wordt, is het aangewezen dit te doen tot de jaarlijkse algemene vergadering van het jaar daarop of twee jaar daarop; geldt het mandaat voor drie jaar, dan moet dit in kalenderjaren en –dagen worden gerekend. Bijvoorbeeld: wordt de syndicus op 1 april 2018 benoemd voor drie jaar, dan moet de vergadering van 2012 zeker plaats vinden vóór 1 april van dat jaar. Na het verstrijken van de drie jaar is het mandaat immers automatisch afgelopen en heeft de mede-eigendom geen syndicus meer.

1.30 Hoe kan men weten wie syndicus is van de mede-eigendom?

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

Op deze aanplakking moeten vermeld worden: de datum van de aanstelling of de benoeming, 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. Voorts moet het uittreksel 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.

Vervolgens dient de syndicus erop toe te zien dat hij ook ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Wanneer men dan in de Kruispuntbank de mede-eigendom opzoekt, ziet men meteen ook wie syndicus is van deze mede-eigendom.

1.31 Wat zijn de wettelijke taken van de syndicus?

De wetgever heeft de syndicus met navolgende taken gelast:

- 1) de algemene vergadering bijeen te roepen in de door dit reglement vastgestelde periode van vijftien dagen (de jaarlijkse algemene vergadering) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of dit hem gevraagd wordt door mede-eigenaars die minstens één vijfde van de kwotiteiten vertegenwoordigen (de buitengewone algemene vergadering);
- 2) de beslissingen van de algemene vergadering op te tekenen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering;
- 3) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; zo kan de syndicus dringende procedures opstarten, dringende (eventueel voorlopige) herstellingen laten uitvoeren, zonder eerst een algemene vergadering bijeen te roepen;
- 5) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- 6) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- 7) de syndicus moet bij te koop stelling van een privaatief ook bepaalde informatie overmaken aan de verkoper of aan de vastgoedmakelaar of notaris die gelast wordt met de verkoop; op dezelfde manier moet de syndicus bij een

verkoop ook tijdig wettelijk voorgeschreven informatie mededelen aan de notaris;

- 8) de syndicus moet aan elke persoon die het gebouw bewoont, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen meedelen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 9) de syndicus moet een aansprakelijkheidsverzekering aangaan 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;
- 10) de syndicus moet het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald in dit reglement of door de algemene vergadering;
- 11) desgevallend moet de syndicus het postinterventie-dossier bewaren op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- 12) wanneer een te beslissen investering of werk het door de algemene vergadering vooropgestelde budget welk thans bepaald werd op 2500 (geïndexeerd) EUR te boven gaat, is de syndicus verplicht meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- 13) de syndicus moet aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voorleggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 14) de syndicus moet een lijst bijhouden en de persoonsgegevens bijwerken van wie gerechtigd is om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering. Aan de mede-eigenaars die hierom vragen dient hij de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen. Op dezelfde manier dient hij deze gegevens ook over te maken aan de notaris indien deze 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 Kantoor Rechtszekerheid worden overgeschreven;

- 15) de syndicus moet de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren;
- 16) de syndicus moet ook de begrotingsraming voorbereiden 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 voorbereiden 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 moet de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering plaatsen.

1.32 Hoe kunnen mede-eigenaars kennis nemen van de niet-privatieve documenten of gegevens van de mede-eigendom?

Als u mede-eigenaar bent, kunt u steeds inzage bekomen in alle niet-privatieve documenten of gegevens van de mede-eigendom, zoals inkomende facturen, namens of met de mede-eigendom gevoerde briefwisseling, keuringsverslagen, ... Hiertoe maakt u voorafgaandelijk een afspraak met de syndicus of zijn medewerker, teneinde deze documenten op zijn kantoor in te zien. U mag er op uw kosten ook een kopie van maken, doch weet dat alle documenten steeds op het kantoor van de syndicus dienen te blijven. U mag deze niet meenemen, ook niet tijdelijk.

1.33 Welke regels van financieel beheer en boekhouding dient de syndicus na te leven?

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal (opgebouwd uit de door de

algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars) en een reservekapitaal.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen en de beheerskosten.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De syndicus dient afzonderlijke rekeningen te versturen voor het werkingskapitaal en voor het reservekapitaal.

Deze bedragen moeten op verschillende rekeningen worden geplaatst, 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 geopend.

De syndicus moet de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze. Hij kan zich hierbij beperken tot het voeren van een vereenvoudigde boekhouding, 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, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

Jaarlijks dient de syndicus 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. Op die basis kunnen dan voorschotten aangerekend worden aan de mede-eigenaars.

Eveneens dient de syndicus jaarlijks een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten.

1.34 Wie moet de rekeningen van de mede-eigendom betalen?

De syndicus dient betaling te bekomen van de mede-eigenaars. Hij hoeft ook enkel aan hen verantwoording af te leggen. Bijgevolg kan van de syndicus niet verlangd worden om rekeningen uit te splitsen en deels verzenden aan de eigenaar-verhuurder en deels aan de huurder.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn alle titularissen van de zakelijke rechten (bijv. naakte eigenaar en vruchtgebruiker) hoofdelijk gehouden tot de betaling van deze lasten. Daarom ook dient de syndicus bij elke oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee te delen welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Let op: de wettelijke hoofdelijkheid is enkel voorzien tussen naakte eigenaar(s) en vruchtgebruiker(s). Tenzij anders voorzien in uw reglement van mede-eigendom is er geen hoofdelijkheid tussen de verschillende mede-eigenaars van een kavel. Ook indien er een opdeling is tussen erfpachthouder en erfverpachter of opstalgever en opstalhouder is er geen hoofdelijkheid tussen hen.

Let er ook op om bij elke betaling van de facturen u toegestuurd door de syndicus, steeds de referte of gestructureerde mededeling te vermelden. Zo kunnen vergissingen vermeden worden en kan de syndicus efficiënt werken.

1.35 Is het wettelijk vereist een reservefonds aan te houden?

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen. De jaarlijkse bijdrage in dit reservefonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen. Dit houdt dan wel in dat deze kwestie jaarlijks op de dagorde wordt geplaatst, althans zolang het reservefonds niet aangelegd werd.

De bijdrage in het reservefonds ten belope van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar is de minimum bijdrage die de syndicus sowieso dient aan te rekenen. Dit belet uiteraard niet dat er hogere bedragen worden opgespaard; of dat er op de algemene vergadering met vier vijfde meerderheid beslist wordt om voor het volgend boekjaar geen of een lagere bijdrage in het reservefonds op te vragen.

1.36 Kan de syndicus zijn taken delegeren aan iemand anders?

Indien de syndicus zijn bevoegdheid wenst over te dragen aan iemand anders, dan heeft hij hiervoor de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering nodig. Dergelijke delegatie is enkel toegelaten voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Zo kan het dat de syndicus het boekhoudkundig beheer aan een accountant delegeert of het technisch beheer aan een ingenieur. In elk geval is de enige met wie de mede-eigendom een overeenkomst heeft, de syndicus. De syndicus blijft derhalve altijd verantwoordelijk, ook indien er fouten gebeuren in taken die hij met of zonder toelating van de algemene vergadering gedelegeerd heeft aan een derde.

1.37 De syndicus is ook verzekeringsmakelaar, bankier en zijn vrouw heeft een aannemersbedrijf.

Hier is in principe geen bezwaar tegen. Alleen kan het dat in dergelijke gevallen de syndicus geconfronteerd wordt met een belangenconflict. Stelt de syndicus de vereniging van mede-eigenaars voor om met hemzelf te contracteren, met één van zijn aangestelden of met zijn of haar echtgeno(o)t(e), 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, dan moet hij de algemene vergadering hiervoor vooraf om toestemming te verzoeken. De syndicus heeft dus een meldingsplicht van alle mogelijke belangenconflicten waarmee hij zou kunnen geconfronteerd worden.

Hetzelfde geldt trouwens ook 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. Als 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.

1.38 Er zijn problemen met de syndicus. Wat nu?

Met de syndicus kunnen er ook problemen opduiken.

Zo kan het dat een syndicus met een belangenconflict geconfronteerd wordt, waardoor hij niet objectief kan functioneren; bijvoorbeeld wanneer de syndicus mede-eigenaar is en er discussie rijst omtrent werken die hij heeft laten uitvoeren aan zijn privaat. In dat geval kan de algemene vergadering steeds beslissen voor voorlopige syndicus toe te voegen aan de syndicus, voor een welbepaalde duur en welbepaalde doeleinden. Zo kan een voorlopig syndicus worden toegevoegd om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen in een procedure tussen deze vereniging van mede-eigenaars en de syndicus.

Soms kan het evenwel ook erger: de syndicus die nalaat de algemene vergadering tijdig bijeen te roepen, die nalaat de facturen gericht aan de mede-eigendom te betalen, ... De syndicus die geschrappt werd als BIV makelaar

of de syndicus die voor lange tijd buiten strijd is wegens ziekte of ongeval.

Is de syndicus verhinderd om zijn werkzaamheden uit te oefenen of blijft hij in gebreke om zijn taken correct uit te voeren, dan kan elke mede-eigenaar zich wenden tot de Vrederechter met de vraag om in de plaats van de huidige syndicus, een voorlopig syndicus aan te stellen. De vordering dient gericht te worden tegen de vereniging van mede-eigenaars en tegen de huidige syndicus. De syndicus krijgt dus de mogelijkheid zich te verdedigen voor de Vrederechter. Indien de Vrederechter de mede-eigenaar gelijk geeft, wijst hij een voorlopig syndicus aan, die in de plaats komt van uw syndicus. *Let wel!* Deze voorlopige syndicus kan niet afgezet worden door de algemene vergadering. Enkel de Vrederechter is bevoegd om een einde te stellen aan het mandaat van de voorlopige syndicus.

Denk er tenslotte aan dat uw syndicus verplicht verzekerd is. Indien er door zijn fout schade ontstaat voor de mede-eigendom, dan dient deze zich niet alleen te richten tot de syndicus (of ex syndicus), maar ook tot diens aansprakelijkheidsverzekeraar. Er is veel kans dat die meer solvabel is dan uw (ex) syndicus.

1.39 Hoe en wanneer eindigt het mandaat van de syndicus?

Het mandaat van de syndicus eindigt vooreerst bij het verstrijken van de termijn waarvoor hij werd aangesteld. Werd uw syndicus aangesteld voor één jaar, dan verstrijkt zijn mandaat één jaar later. Werd de syndicus voor één jaar aangesteld op 30 april, dan is hij vanaf 1 mei van het daaropvolgend jaar geen syndicus meer. Het komt dus aan de syndicus toe ervoor te zorgen dat zijn mandaat tijdig hernieuwd worden.

Indien u niet tevreden bent van uw syndicus dient u evenwel niet af te wachten tot de termijn waarvoor hij aangesteld werd ook effectief verstreken is. De syndicus kan immers op elk ogenblik opgezegd worden door de algemene vergadering. Zoals hoger gesteld kunnen u en andere mede-eigenaars, voor zover u ten minste één vijfde van de

kwotiteiten vertegenwoordigt, van uw syndicus eisen dat hij een bijzondere vergadering bijeenroept met als dagorde bijvoorbeeld zijn eventueel ontslag. Doet hij dit niet binnen de dertig dagen, dan kunt u zelf een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen.

Let wel! Indien de syndicus voortijdig opgezegd wordt, loopt de mede-eigendom wel het risico een verbrekingsvergoeding te moeten betalen. Veelal wordt dit ook zo voorzien in de overeenkomst die u met uw syndicus sluit.

1.40 Kan ook de syndicus plots een einde stellen aan zijn mandaat?

Hoewel de algemene vergadering op elk ogenblik een einde kan stellen aan het mandaat van de syndicus, moet de syndicus in principe de met hem gesloten overeenkomst nakomen tot aan het einde van de duur. Indien de syndicus voortijdig zijn mandaat beëindigt, verbreekt hij de overeenkomst en kan hij ertoe gehouden zijn een schadevergoeding wegens voortijdige beëindiging van zijn mandaat te betalen. *Let wel!* De overeenkomst met de syndicus kan hieromtrent specifieke bepalingen bevatten.

Indien de syndicus zijn mandaat voortijdig wenst te beëindigen, dient hij hoe dan ook een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, met op de dagorde het ontslag van de huidige syndicus en de benoeming van een nieuwe syndicus. Tot op de datum dat deze vergadering heeft plaatsgevonden, behoudt de syndicus zijn verplichtingen ten aanzien van de mede-eigendom. Wordt er op deze bijzondere algemene vergadering geen nieuwe syndicus verkozen, dan zal de mede-eigendom voorlopig zonder syndicus verder moeten functioneren.

1.41 Wat moet de syndicus doen wanneer zijn mandaat een einde neemt?

De syndicus wiens mandaat een einde zal nemen, is ertoe gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen, zodat de mede-eigendom de mogelijkheid heeft om te beslissen om een nieuwe syndicus aan te stellen.

Heeft zijn mandaat een einde genomen en werd er een nieuwe syndicus verkozen, dan moet de uittredende syndicus binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger overmaken. Dit omvat in het bijzonder de volledige boekhouding en alle activa die hij beheerde. De nieuwe syndicus zal in principe nieuwe rekeningen openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars, waarop de tegoeden van de mede-eigendom door de voormalige syndicus kunnen overgeschreven worden. Voorts dient de uittredende syndicus ook een overzicht te verstrekken van de schadegevallen, 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.

Is er geen nieuwe syndicus aangesteld, dan dient de uittredende syndicus deze stukken en verantwoording over te maken aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Het is dan aan de raad van mede-eigendom of (bij gemis hieraan) aan de mede-eigenaar of mede-eigenaars die alleen of tezamen minstens één vijfde van de kwotiteiten vertegenwoordigt of vertegenwoordigen, om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, waarop een nieuwe syndicus wordt aangesteld.

Let op: eens het mandaat van de syndicus een einde heeft genomen, dan kan en mag hij niets meer doen. Hij kan en mag bijvoorbeeld geen betalingen meer uitvoeren voor de mede-eigendom. De mede-eigendom heeft er derhalve alle belang bij te vermijden om zonder syndicus te zitten!

De raad van mede-eigendom

Reeds sedert de Wet van 2 juni 2010 is er niet langer sprake van een raad van beheer, maar wel van een raad van mede-eigendom. Vóór 1 september 2010 had de raad van beheer als taak om de syndicus bij te staan en te

controleren. De wetgever heeft in 2010 evenwel vastgesteld dat dit oorzaak van problemen zou kunnen zijn, indien de controleur ook advies moet verlenen aan de syndicus. Om die reden is de raad van mede-eigendom thans enkel belast met de controle op de syndicus.

1.42 Is een raad van mede-eigendom verplicht?

In uw mede-eigendom is een raad van mede-eigendom niet verplicht. Een raad van mede-eigendom is immers enkel verplicht indien de mede-eigendom (gebouw of groep van gebouwen) samengesteld is uit minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen. Als kavels moet dus begrepen worden appartementen, winkels, winkelruimtes, kantoorunits, ...

1.43 Wat als u toch een raad van mede-eigendom wenst in uw kleine mede-eigendom?

Het is niet omdat iets niet moet, dat het niet mag. Niets belet dat de algemene vergadering beslist een raad van mede-eigendom op te richten. Dit dient beslist te worden met een gewone meerderheid. Voor wat de werking, de bevoegdheden en de verplichtingen van de raad, gelden dezelfde regelen als in grotere gebouwen, waarin een raad van mede-eigendom verplicht is.

1.44 Wie kan lid zijn van de raad van mede-eigendom?

Niet alleen mede-eigenaars, maar ook houders van een zakelijk recht op een privaatief (bijv. vruchtgebruikers) voor zover zij ook stemrecht hebben in de algemene vergadering (omdat zij met de naakte eigenaars overeengekomen zijn dat zij als lasthebber optreden voor hun gezamenlijk kavel), kunnen lid worden van de raad van mede-eigendom. Enkel de syndicus kan zijn mandaat niet cumuleren met het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Let op! Indien niet de natuurlijke persoon, maar een vennootschap eigenaar is van een privaatief, zal het die vennootschap zijn die tot lid van de raad van mede-eigendom moet worden verkozen. De vennootschap zal dan

telkens moeten vertegenwoordigd worden door haar orgaan.

1.45 Hoeveel leden moet een raad van mede-eigendom tellen?

Een raad van mede-eigendom dient per definitie meerdere leden te tellen; er kan immers geen raad zijn met slechts één lid. Bij voorkeur telt de raad een oneven aantal leden. Soms wordt ervoor geopteerd dat de leden van de raad representatief zouden zijn voor de onderscheiden delen van een mede-eigendom. Zo kan bijvoorbeeld gesteld worden dat de raad van mede-eigendom moet samengesteld worden uit twee mede-eigenaars van elk van de drie woonblokken die samen de mede-eigendom vormen.

1.46 Hoe kan men zich kandidaat stellen als lid van de raad van mede-eigendom?

Uiterlijk drie weken voor de eerste dag van de periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet bijeengeroepen worden, dient men zich schriftelijk als kandidaat-lid van de raad van mede-eigendom aan te melden bij de syndicus. Uittredende leden van de raad van mede-eigendom worden geacht zich opnieuw kandidaat te stellen, tenzij zij hiervan uitdrukkelijk afzien, eveneens uiterlijk binnen voormelde termijn. Hebben er zich geen of onvoldoende kandidaten aangemeld, dan kan de syndicus de vacature nog open stellen op de vergadering zelf.

1.47 Wie duidt de raad van mede-eigendom aan? Hoe worden de leden verkozen?

De verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom gebeurt door de algemene vergadering met een gewone meerderheid. Zijn er meerdere kandidaten en behalen zij allen de meerderheid der stemmen, dan zullen enkel de leden met het meest aantal stemmen effectief lid worden van de raad; in geval van gelijk aantal stemmen zal diegene die het grootst aantal kwotiteiten vertegenwoordigt geacht worden verkozen te zijn. De overige leden zullen aangesteld worden als opvolgende leden.

Let wel! Er moet over elk lid individueel gestemd worden; er kan niet gestemd worden op een “team”. Wie geen volstreekte meerderheid behaalt, kan ook geen lid worden van de raad van mede-eigendom.

1.48 Wat zijn de taken en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom?

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken (administratief en technisch beheer) naar behoren uitvoert. Werden er bijvoorbeeld in de algemene vergadering werken beslist, dan zal de raad van mede-eigendom controleren of de syndicus hiertoe opdracht heeft gegeven aan de aannemer. Voor wat het financieel beheer betreft, komt deze controletaak toe aan de commissaris of commissarissen van de rekeningen.

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.

De raad van mede-eigendom kan ook 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. Zo gebeurt het dat de algemene vergadering beslist om werken uit te voeren, doch dat zij vervolgens haar bevoegdheid delegeert om de werken te gunnen aan een door de raad gekozen aannemer. Ander voorbeeld is dat er aan de raad van mede-eigendom elk jaar opnieuw toelating wordt gegeven om, binnen een vooraf bepaald budget, zelfstandig te beslissen tot kleinere niet dringende maar nuttige aankopen (bijv. een bladblazer, een gemeenschappelijke fietspomp, ...) of tot het uitvoeren van nuttige doch niet dringende werken.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag wel slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk in

de notulen van de vergadering vermelde handelingen; zij geldt bovendien slechts voor één jaar. Indien een opdracht of delegatie zich over meerdere jaren spreidt, dient zij dus jaarlijks opnieuw ter stemming te worden voorgelegd.

Van zijn werkzaamheden dient de raad van mede-eigendom jaarlijks ook verslag uit te brengen aan de algemene vergadering. Hiertoe dient zij tijdens de algemene vergadering aan de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van haar taak te bezorgen. De wet schrijft niet voor of dit een schriftelijk verslag dient te zijn of dat ook een mondeling verslag kan.

1.49 Kan de raad van mede-eigendom een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen?

In principe niet, vermits het bijeenroepen van de algemene vergadering een wettelijke taak is die voorbehouden is voor de syndicus. Er zijn evenwel twee uitzonderingen: indien de leden van de raad van mede-eigendom tezamen minstens één vijfde van de kwotiteiten verenigen, dan kunnen zij vragen aan de syndicus om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen met de door hen vooropgestelde dagorde; geeft de syndicus geen gevolg aan dit verzoek binnen de dertig dagen, dan kan de raad van mede-eigendom zelf de vergadering bijeen roepen. Dit doen zij dan wel niet als raad van mede-eigendom, doch als individuele mede-eigenaars samen. Tweede uitzondering is wanneer er geen syndicus meer is; dan is het de raad van mede-eigendom die een algemene vergadering kan bijeenroepen, met als enig punt op de dagorde de aanstelling van een nieuwe syndicus.

1.50 Hoe functioneert de raad van mede-eigendom?

De raad van mede-eigendom functioneert als een college. Op de eerste bijeenkomst van de raad wordt een voorzitter verkozen; indien er geen akkoord is omtrent de persoon van de voorzitter, wordt tot voorzitter aangesteld het lid welk het meest aantal aandelen in de algemene vergadering vertegenwoordigt. In geval van gelijk aantal, de oudste onder hen.

De raad wordt bijeengeroepen op initiatief van de voorzitter of op vraag van twee leden; de bijeenroeping kan gebeuren per e-mail, verstuurd uiterlijk acht dagen vooraf. De leden dienen de bijeenkomsten van de raad in persoon bij te wonen. Zij kunnen geen volmacht geven aan iemand anders. Om geldig te vergaderen dienen er minstens twee leden aanwezig te zijn. Het staat de raad vrij te beslissen om de syndicus uit te nodigen op haar bijeenkomsten.

De beslissingen binnen de raad worden met meerderheid der stemmen genomen. Elk lid van de raad heeft één stem; ingeval van staking der stemmen (d.i. indien er een paar aantal leden zijn), is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

Van de bijeenkomsten van de raad van mede-eigendom worden verslagen opgemaakt, welke telkens binnen de acht dagen na de bijeenkomst overgemaakt worden aan de syndicus.

1.51 Voor hoe lang worden de leden van de raad aangesteld? Hoe eindigt hun mandaat?

Leden van de raad worden telkens aangesteld voor één jaar, tot aan de volgende gewone algemene vergadering. Zij kunnen niet aangesteld worden voor een langere termijn, maar zij kunnen wel jaarlijks herkozen worden.

Lopende het werkingsjaar kan er wel een einde komen aan het mandaat van een lid van de raad. Zo komt aan het mandaat van rechtswege een einde, zo het lid van de raad niet langer mede-eigenaar is of houder is van een zakelijk recht op een privaatief met stemrecht in de algemene vergadering. Leden kunnen ook hun ontslag indienen, bij aangetekend schrijven te richten aan de voorzitter. Indien de voorzitter zijn ontslag indient, wordt hij van rechtswege opgevolgd door het lid van de raad van mede-eigendom die het meest aantal stemmen in de algemene vergadering vertegenwoordigt, of bij gelijkheid, door de oudste onder hen (dit behoudens andersluidende beslissing van de raad). Indien een einde komt aan het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom,

wordt hij van rechtswege opgevolgd door het opvolgend lid, die in de laatste algemene vergadering het meest aantal stemmen verzameld heeft (voor zover hij meer stemmen behaalde dan 50% + 1).

1.52 Hoe weet ik wat de raad van mede-eigendom doet?

De raad van mede-eigendom dient jaarlijks op de algemene vergadering omstandig verslag uit te brengen van haar werkzaamheden.

1.53 Aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Lidmaatschap van de raad van mede-eigendom houdt ook een aansprakelijkheid in. Zo kan de raad aansprakelijk gesteld worden indien zij onvoldoende controle heeft uitgeoefend op de syndicus, waardoor de mede-eigendom schade heeft geleden (bijvoorbeeld indien de syndicus nagelaten heeft werken door de algemene vergadering beslist tijdig uit te voeren). Eveneens kan de raad van mede-eigendom aansprakelijk worden gesteld voor de verkeerde / foutieve uitoefening van de specifieke taken die haar door de algemene vergadering werden toevertrouwd of voor het nemen van verkeerde beslissingen in het kader van een verleende delegatie van bevoegdheden.

Het is dan ook aangewezen dat de leden van de raad van mede-eigendom voor hun werkzaamheden verzekerd worden. De premie van deze verzekeringspolis is dan een gemeenschappelijke kost voor de mede-eigenaars.

1.54 Vergoeding van de leden van de raad van mede-eigendom

Het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom is niet bezoldigd.

De commissaris of commissarissen van de rekeningen

Alwaar in kleinere gebouwen een raad van mede-eigendom facultatief is, dient er in elke

mede-eigendom verplicht één of meerdere commissarissen van de rekeningen te worden aangesteld.

1.55 Wie kan worden aangesteld als commissaris?

Eender wie kan aangesteld worden als commissaris van de rekeningen, zowel een mede-eigenaar als een niet mede-eigenaar. Men denke bijvoorbeeld aan een accountant of een revisor. De enige persoon die geen commissaris van de rekeningen kan zijn, is de syndicus.

1.56 Hoe lang duurt het mandaat van de commissaris?

De commissaris wordt telkens voor een jaar aangesteld, zodat zijn mandaat eindigt op de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering. Een commissaris kan niet ineens voor meerdere jaren worden aangesteld. Niets belet evenwel dat hij elk jaar herkozen wordt.

1.57 Welke bevoegdheden heeft de commissaris van de rekeningen?

Wettelijk heeft de commissaris tot taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren. Hiertoe dient de syndicus hem inzage te geven in alle rekeninguittreksels, de inkomende en uitgaande facturen, eventuele offertes, kostennota's, De commissaris kan de syndicus om verantwoording vragen bij de uitgaven. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris elke ontbrekende informatie of verduidelijking vragen aan de syndicus, die hier onverwijld gevolg dient aan te verlenen.

Jaarlijks zal de commissaris verslag uitbrengen aan de algemene vergadering omtrent zijn controletaak. Dit verslag kan mondeling verstrekt worden.

1.58 Aansprakelijkheid van de commissaris of commissarissen

Ook de commissaris of commissarissen van de rekeningen is of zijn aansprakelijk in de uitoefening van zijn of hun functie. Indien een mede-eigenaar optreedt als commissaris is het aangewezen om zijn aansprakelijkheid te laten

verzekerden door de vereniging van mede-eigenaars.

1.59 *Wordt de commissaris van de rekeningen bezoldigd?*

Het mandaat van commissaris van de rekeningen is niet bezoldigd. Indien het bezoldigd is, wordt de bezoldiging elk jaar vastgelegd door de algemene vergadering.

Hoofdstuk IV. Eigendomsoverdracht van privatieven

Een onroerend goed kopen is een belangrijke beslissing, vermits er ook een aanzienlijke investering mee gepaard gaat. Kopers kunnen een privaat zien en oordelen of dit in goede staat is en overeenstemt met hun verwachtingen. Voor wat de gemene delen betreft is dit minder evident; een kandidaat-koper gaat niet onmiddellijk de staat van het dak of gemeenschappelijke technische installaties controleren; bovendien kunnen met betrekking tot deze gemene delen beslissingen genomen zijn die financieel een grote impact hebben voor de mede-eigenaars. Wie net een privaat gekocht heeft zal niet opgetogen zijn te vernemen dat er nog moet bijgedragen worden in een renovatie van het dak. Net zo min zal hij enthousiast reageren indien plots blijkt dat de vereniging van mede-eigendom veroordeeld werd tot betaling van hoge bedragen.

Hetzelfde geldt ook trouwens bij andere vormen van overdracht (ruil, erfpacht, ...) of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder levenden (bijvoorbeeld bij uit onverdeeldheid treding) of bij overlijden.

1. Informatie te bekomen voordat er onderhands verkocht of geruild wordt.

Ter bescherming van de kopende partij heeft de wetgever voorzien in een informatieplicht voor de verkoper, de notaris of eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon bij een verkoop. *Voordat een overeenkomst tot stand komt of vooraleer er een aankoopbod of een aankoopbelofte wordt uitgebracht*, dienen bepaalde informatie en documenten te worden meegedeeld aan de nieuwe eigenaar (of beter gesteld de kandidaat verkrijgers). Het betreft:

- 1) het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal; zodoende weet de koper hoeveel de jaarlijkse kosten gemiddeld bedragen en of er al dan niet voldoende reserve is voor eventuele investeringen;
- 2) het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook welke kost de syndicus hem aangerekend heeft voor de informatieverschaffing bij overdracht (zowel de informatie die verschaft wordt voor de compromis als de informatie verschaft bij de akte);
- 3) de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene

vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

- 4) in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
- 5) de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6) een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De verkopende mede-eigenaar, notaris of professionele tussenpersoon bij de verkoop, moet deze informatie en documenten opvragen bij de syndicus; dit hoeft niet noodzakelijk bij aangetekend schrijven te gebeuren. De syndicus dient deze informatie en documenten binnen een termijn van vijftien dagen mede te delen aan de persoon die er hem om gevraagd heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval, de tussenpersoon of de verkopende mede-eigenaar, de partijen of de koper in kennis van diens verzuim. In dat geval kan de syndicus aansprakelijk gesteld worden voor het niet nakomen van zijn informatieplicht.

2. Informatie te bekomen voordat de eigenlijke verkoopakte wordt verleden of bij erfenis.

Ook nadat er een onderhandse verkoopovereenkomst is tot stand gekomen dient er nog informatie te worden overgemaakt aan de optredende notaris. Hetzelfde geldt trouwens indien er overdracht is ingevolge erfenis; ook dan is het belangrijk dat de erfgenamen weten welke schulden er eventueel met het geërfde onroerend goed samengaan.

Ook deze informatie vraagt de notaris op bij de syndicus. Deze aanvraag dient te gebeuren bij een ter post aangetekend schrijven. De syndicus dient vervolgens binnen de dertig dagen te antwoorden.

Welke informatie dient meegedeeld te worden?

Vooreerst zal worden nagegaan of de nieuwe (of beter gesteld toekomstige) mede-eigenaar de documenten die eigenlijk hadden moeten worden opgevraagd en meegedeeld vóór de totstandkoming van de onderhandse overeenkomst, effectief ontvangen heeft of niet. Indien niet, dan zal de notaris eerst deze informatie en documenten aan de syndicus opvragen. Werd deze informatie reeds eerder verstrekt door de syndicus, dan dient hij hier nog een bijgewerkte versie van mee te delen. Tussen de eerste informatie aanvraag voorafgaandelijk aan de compromis en de uiteindelijke akte kunnen immers ettelijke maanden verstreken zijn. In die tijd kunnen er procedures opgestart zijn waarbij de mede-eigendom partij is, kan er een algemene vergadering gehouden zijn waarop grote investeringen beslist werden, kunnen de rekeningen van het afgelopen boekjaar goedgekeurd zijn, ... Ook dit dient de koper te weten voordat zijn aankoopakte verleden wordt.

Benevens voormelde informatie en documenten zal de notaris aan de syndicus ook vragen om hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

- 1) het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór

de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

- 2) een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3) een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4) een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De notaris deelt deze inlichtingen en documenten vervolgens mee aan de nieuwe mede-eigenaar, zodat deze ingelicht is over al deze kwesties.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. Ook voor dit verzuim kan de syndicus aansprakelijk gesteld worden.

3. Welke kosten zijn voor de verkoper? Welke zijn voor de koper?

De *gewone lasten* d.i. de dagdagelijkse kosten van verbruik, verzekering, beheer, ...) rekent de syndicus af met de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop deze nieuwe eigenaar gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. Meestal is dit bij de authentieke akte, doch dit kan ook eerder of later overeengekomen zijn tussen bijv. koper en verkoper.

Voor wat de *buitengewone uitgaven* betreft, geldt dat navolgende schulden ten laste vallen van de nieuwe mede-eigenaar:

- 1) de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de

algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; het is van belang na te gaan wanneer de syndicus gefactureerd heeft;

- 2) de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Tip. Partijen kunnen onderling in hun verkoopovereenkomst overeenkomen dat bepaalde kosten toch nog voor de verkoper zijn. Dit akkoord is evenwel niet tegenstelbaar aan de syndicus; de partijen dienen dit onderling met elkaar af te rekenen.

Let op! Indien de verkrijgende partij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen (een algemene vergadering die plaatsvindt tussen datum compromis en datum akte), dan dient hij ook in te staan voor de betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe deze algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten vóór de eigendomsoverdracht. Dit geldt ook indien de verkrijgende partij geen gebruik gemaakt heeft van zijn volmacht. *Tip:* stuur als verkopende mede-eigenaar altijd de uitnodiging tot de algemene vergadering, samen met een volmacht, door aan uw koper.

4. Hoe weet de syndicus of er voor een kavel een nieuwe eigenaar is?

De notaris die tussengekomen is bij een akte tot overdracht of aanwijzing van een

eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden moet binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mededelen op welke dag de akte is verleden. Hierbij dient hij niet alleen de betrokken kavel te identificeren, maar ook de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval (indien er sprake is van een onverdeelde of een gesplitste eigendom – situatie vruchtgebruik / naakte eigendom) zal hij ook mededelen wie de lasthebber is die de kopers hebben aangewezen.

5. Wie dient de kosten verbonden aan de informatieverstrekking te betalen?

De kosten voor de mededeling van de wettelijk vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar. Dit zowel voor wat betreft de informatie en documenten die opgevraagd worden vóór de onderhandse verkoop als de informatie en documenten die opgevraagd worden door de notaris, vooraleer hij zijn akte verlijdt.

6. Hoe rekent de syndicus af met de uittredende mede-eigenaars?

Na de verkoop rekent de syndicus de kosten af met de uittredende mede-eigenaar.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen. Het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal wordt niet terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar. Het reservekapitaal is immers eigendom van de vereniging.

Let op! De syndicus dient bij een verkoop aan de vastgoedmakelaar of aan de notaris ondermeer mee te delen of er nog achterstallige bedragen verschuldigd zijn. Dit

betreft nog geen eindafrekening, vermits deze pas kan opgemaakt worden nadat de verkoopakte effectief is verleden. Op het moment dat de syndicus de informatie meedeelt, weet hij nog niet wanneer de akte precies zal verleden worden. Bovendien heeft niemand een glazen bol, en kan niemand weten welke kosten er nog volgen vooraleer de akte verleden wordt.

7. *Wat indien de uittreedende mede-eigenaar nog openstaande rekeningen heeft?*

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittreedende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling door de syndicus van de vereiste informatie, afhouden.

De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering. Ook de mede-eigendom geniet een voorrecht, voor de bijdragen van het lopend werkingsjaar en het boekjaar voordien.

Indien de uittreedende mede-eigenaar de achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke

akte de syndicus daarvan bij een ter post aangetekend schrijven op de hoogte. Wil de syndicus vermijden dat de notaris de volledige verkoopsom toch uitbetaalt aan de verkoper, dan dient er binnen de twintig werkdagen na verzending van voormelde brief van de notaris kennisgeving te gebeuren van een bewarend of van een uitvoerend beslag. Is er geen beslag, dan betaalt de notaris het bedrag van de achterstallen rechtsgeldig aan de uittreedende mede-eigenaar.

Wordt er namens de vereniging van mede-eigenaars bewarend beslag gelegd, dan zal de syndicus nog een vonnis moeten bekomen tegen de uittreedende mede-eigenaar. Met dit vonnis kan het bewarend beslag vervolgens omgezet worden in een uitvoerend beslag.

8. *Voorrecht van de mede-eigendom*

De mede-eigendom is een bevoorrecht schuldeiser. Dit betekent dat van de verkoopprijs, eerst de eventuele gerechtskosten worden afgenomen, dan de verzekeringspremie van de verzekeraar (beperkt tot twee jaarpremies) en vervolgens de eventueel eerder overgeschreven voorrechten. Het voorrecht gaat dus voor de hypothecaire schuldeisers! Het voorrecht van de mede-eigendom is wel beperkt tot de bijdrage in het werkings- en reservekapitaal van het lopende boekjaar en van het eraan voorafgaand boekjaar. Intresten en eventueel reeds gemaakte invorderingskosten vallen niet onder dit voorrecht.

Hoofdstuk V. Betwistingen in en omtrent de mede-eigendom

Een mede-eigendom is een verzameling van mede-eigenaars, wiens rechten dienen gewaarborgd te worden, zowel gezamenlijk als individueel. Spijtig genoeg geeft leven in mede-eigendom vaak ook aanleiding voor twisten tussen mede-eigenaars onderling, die zich ook laten voelen in de algemene vergadering.

1. *Hoe kunnen geschillen binnen een mede-eigendom worden geregeld?*

Uiteraard kunnen mede-eigenaars steeds pogen hun geschillen onderling te regelen. Vaak kan de syndicus hierin een verzoenende rol op zich nemen. Evenwel: wanneer enkel privatieve

belangen betrokken zijn, betreft het een privaat probleem, waarin de syndicus in principe niet hoeft tussen te komen.

Geschillen moeten worden voorgelegd worden aan de Vrederechter, d.i. de Vrederechter van het kanton alwaar de mede-eigendom haar zetel heeft.

Partijen kunnen ook via bemiddeling, met tussenkomst van een erkend bemiddelaar, pogen om voor hun geschil een oplossing te zoeken. Bemiddeling met de vereniging van mede-eigenaars als partij is weliswaar moeilijk, tenzij de algemene vergadering aan de syndicus uitdrukkelijk mandaat zou geven om een minnelijk akkoord via bemiddeling te bereiken. Voor discussies tussen mede-eigenaars onderling of tussen de syndicus enerzijds en de mede-eigenaars anderzijds, kan bemiddeling een goede vorm van alternatieve geschillenbeslechting uitmaken.

Arbitrage of privé rechtspraak, waarbij de partijen hun geschil voorleggen aan een particuliere arbiter of scheidsrechter (bijvoorbeeld een jurist, een architect, ...) is niet toegestaan. In die zin komt het evenmin aan de algemene vergadering toe om een geschil met een mede-eigenaar te beslechten.

2. *Waarvoor kan de mede-eigenaar een vordering instellen?*

Voor wat betreft de privaat kavel, ligt de procesbevoegdheid bij de individuele eigenaar; voor wat betreft de gemene delen, ligt de procesbevoegdheid bij de vereniging van mede-eigenaars.

Een individuele mede-eigenaar kan (moet) dus alleen een rechtsvordering instellen, indien deze betrekking heeft op zijn kavel. Zijn er problemen met de ramen (en zijn deze privaat), dan dient de eigenaar zelf op te treden tegen de aannemer die deze verkeerd geplaatst heeft.

Niets belet een individuele mede-eigenaar om ook optreden m.b.t. de gemene delen, al dan niet tezamen met de vereniging van mede-eigenaars, d.i. o.a. wanneer hij persoonlijke schade lijdt en de syndicus geen initiatieven neemt om een procedure op te starten.

In beide gevallen moet de individuele mede-eigenaar voorafgaandelijk de syndicus inlichten van het feit dat hij een rechtsvordering opstart, zodat deze op zijn beurt de andere mede-eigenaars kan inlichten. De bedoeling hiervan is dat andere mede-eigenaars, die mogelijks met eenzelfde problematiek geconfronteerd worden in hun kavel, zich bij deze procedure zouden kunnen voegen.

3. *Voor welke rechten kan de VME opkomen?*

In een mede-eigendom heeft elkeen slechts een deel van de gemene delen. Om die reden wordt de uitoefening van individuele vorderingsrechten ook gebundeld, om uitgeoefend te worden door de algemene vergadering. De vereniging van mede-eigenaars is een afzonderlijke rechtspersoon en kan aldus in rechte optreden, zowel als eiser en als verweerder.

Zelfs al heeft de vereniging geen ander vermogen dan de activa noodzakelijk voor de uitoefening van haar maatschappelijk doel, namelijk het onderhoud en behoud van de mede-eigendom, dan nog heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zo bijvoorbeeld o.a. discussies omtrent de toepassing van het reglement van interne orde, betwistingen omtrent erfdiensbaarheden waarbij de mede-eigendom heersend of lijdend erf is, ...

4. *Wie neemt het initiatief om namens de vereniging van mede-eigendom te procederen?*

De algemene vergadering dient te beslissen om een procedure te starten. Op dezelfde manier is het de algemene vergadering die dient te beslissen of er in een vonnis berust wordt, dan wel of er hoger beroep tegen wordt aangetekend.

Dit belet niet dat de syndicus gemachtigd is om iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. Ook kan de syndicus steeds, zonder machtiging van de algemene vergadering, een mede-eigenaar dagvaarden in betaling van zijn achterstallige bijdragen in het werkings- en/of reservekapitaal. Voor deze procedures dient hij achteraf ook geen bekrachtiging te vragen aan de algemene vergadering.

5. *Hoe richt u zich als mede-eigenaar tot de Vrederechter?*

Vorderingen tegen de vereniging van mede-eigenaars moeten ingesteld worden bij dagvaarding. Een gerechtsdeurwaarder dient dus tussen te komen. Ook een oproeping in verzoening is mogelijk, doch let op: hiermee wordt de termijn van vier maanden om de beslissingen van de algemene vergadering aan te vechten niet geschorst!

6. *Wat indien een gerechtelijke procedure wordt opgestart voor of tegen de mede-eigendom?*

Wordt er een rechtsvordering ingesteld door of tegen de vereniging van mede-eigenaars, dan dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering hiervan onverwijld in kennis te stellen. Bedoeling van deze kennisgeving is dat andere mede-eigenaars zich dan desgevallend kunnen aansluiten bij deze procedure, dan wel nuttige informatie kunnen overmaken aan de syndicus.

7. *Crisis in de mede-eigendom*

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is (bijvoorbeeld indien er een boycot is van de mede-eigenaars, die weigeren hun bijdrage te betalen) of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke

verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

8. *Aanvechten van beslissingen van de algemene vergadering*

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. Het instellen van de vordering gebeurt bij dagvaarding; de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder is derhalve vereist. Na vier maanden zijn de beslissingen definitief, zelfs indien zij strijdig zouden zijn met de statuten of met de wettelijke bepalingen.

9. *Kunnen ook niet-eigenaars de beslissing van de algemene vergadering aanvechten?*

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Personen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk recht zijn bijvoorbeeld de huurders; personen die het gebouw bewonen krachtens een zakelijk recht zijn bijvoorbeeld vruchtgebruikers, die evenwel geen stemrecht hebben in de algemene vergadering (omdat dit stemrecht uitgeoefend wordt door de naakte eigenaar).

Let op: op deze vordering staat een dubbele vervaltermijn. Een eerste vervaltermijn is dat

voormelde personen de beslissing van de algemene vergadering dienen aan te vechten binnen de twee maanden nadat het proces-verbaal van de algemene vergadering hen bij aangetekend schrijven werd toegestuurd door diegene die voor het bewuste kavel stemrecht in de algemene vergadering heeft uitgeoefend. Een tweede vervaltermijn is dat de beslissing hoe dan ook dient te worden aangevochten binnen de vier maanden na de algemene vergadering.

10. *Wat indien de syndicus nalaat of weigert een voorstel van een mede-eigenaar aan de algemene vergadering voor te leggen? Wat indien u voorstelt werken uit te voeren en de algemene vergadering wijst dit voorstel af?*

Indien u als mede-eigenaar een (voldoende ernstig) voorstel hebt welk u wil besproken en beslist zien op een bijzondere algemene vergadering en de syndicus laat na of weigert een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, dan kunt u aan de rechter vragen dat hij de syndicus verplicht om de algemene vergadering bijeen te roepen ten einde over dit voorstel te beraadslagen. De rechter beslist dan binnen welke termijn de syndicus hiertoe dient over te gaan. Deze vordering dient gericht te worden tegen de syndicus.

Als u als mede-eigenaar voorstelt om (naar uw oordeel) dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, doch in de algemene vergadering wordt de vereiste meerderheid om deze werken goed te keuren niet gehaald, dan kan u aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, deze dringende en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren.

Als u als mede-eigenaar aan de algemene vergadering werken voorstelt aan de privatieve of gemeenschappelijke delen die u zelf nuttig acht, doch de algemene vergadering weigert haar akkoord zonder gegronde reden, dan kunt u de rechter vragen om toegelaten te worden deze werken op eigen kosten uit te voeren.

In elk van de voormelde gevallen geldt dat u vanaf het instellen van de vordering en voor

zover uw eis niet afgewezen wordt, u van iedere aansprakelijkheid bevrijd bent voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Bijvoorbeeld: u stelt de vergadering voor om een goot te vernieuwen, omdat er schade dreigt bij de burens, maar de syndicus roept geen vergadering bijeen. Van zodra u de syndicus gedagvaard hebt, bent u niet langer aansprakelijk voor schade bij de burens. Heeft de syndicus wel een vergadering bijeengeroepen, doch heeft de vergadering het werk niet goedgekeurd, dan geldt hetzelfde principe, nl. van zodra u gedagvaard hebt, bent u niet langer aansprakelijk voor de schade van de buur.

11. *Wijziging van aandelen of van verdeelsleutels van kosten.*

Indien u als mede-eigenaar meent dat de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen, dan kunt u de rechter vragen om de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen.

Ook kan iedere mede-eigenaar vragen aan de rechter om de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

In beide gevallen dient de vordering gericht te worden tegen de vereniging van mede-eigenaars (en dus niet tegen de andere individuele mede-eigenaars).

12. *Misbruik van minderheid.*

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste

beslissing neemt. Deze vordering is aan geen termijn gebonden.

13. *Wat indien de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld wordt?*

Het gebeurt dat een mede-eigendom veroordeeld wordt tot betaling van een geldsom, bijv. een schadevergoeding omdat de VME aansprakelijk wordt gesteld voor een ongeval, of een aannemer die niet betaald werd en de VME dagvaardt.

Wordt de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld, dan kan dit vonnis uitgevoerd worden op het vermogen van iedere mede-eigenaar “naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming”. Een voorbeeld: wordt de mede-eigendom veroordeeld tot betaling aan de aannemer die werken heeft uitgevoerd die alleen door de eigenaars van de winkels op het gelijkvloers moesten worden betaald en waarover zij alleen hebben gestemd in de algemene vergadering, dan zal dit vonnis ook enkel kunnen ten uitvoer worden gelegd op het vermogen van deze mede-eigenaars, eigenaars van de winkels. Een ander voorbeeld: iemand heeft een ongeval met de lift; indien de gelijkvloerse kavels niet dienen bij te dragen in de kosten van de lift, zal de veroordeling niet op het vermogen van de eigenaars van een gelijkvloers kavel kunnen uitgevoerd worden.

Uitzondering is er voor de mede-eigenaar die nadat hij aan de syndicus vroeg om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen om over een voorstel te beraadslagen, de syndicus die hier geen gevolg aan verleende of dit weigerde, gedagvaard heeft teneinde hem hiertoe te verplichten; of wanneer een mede-eigenaar de mede-eigendom dagvaardt met verzoek om zelf op kosten van de vereniging dringende en noodzakelijke werken uit voeren, nadat de algemene vergadering dit geweigerd heeft; of wanneer een mede-eigenaar de mede-eigendom dagvaardt met verzoek om op eigen kosten nuttige werken uit te voeren die zonder gegronde reden geweigerd werden door de algemene vergadering. In elk van deze gevallen is de dagvaardende mede-eigenaar, voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, vrijgesteld van bijdrage in de schade die

voortvloeit uit het ontbreken van een beslissing.

14. *Hoe worden de gerechtskosten en kosten van advocaat van de mede-eigendom verdeeld indien een mede-eigenaar een procedure start tegen de mede-eigendom of omgekeerd?*

Indien er uitgaven zijn lopende de procedure (kosten van dagvaarding, provisie of tussentijdse afrekeningen van de advocaat van de VME, kosten expertise, ...) dan moet ook de eigenaar die als eiser of verweerder in de procedure betrokken is, hierin bijdragen. Afhankelijk van de uitspraak dienen deze bijdragen later verrekend te worden.

Voert de VME een procedure tegen een mede-eigenaar en wordt de vordering van de VME door de rechter volledig ongegrond verklaard, dan wordt deze mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en (gerechts)kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Betaalde hij voorheen mee in voorschotten of kosten, dan zal hij deze dus recupereren.

Hetzelfde geldt als een mede-eigenaar een vordering stelt tegen de VME en door de rechter volledig in het gelijk wordt gesteld. Ook hij wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en (gerechts)kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Krijgt de mede-eigenaar geen gelijk of niet volledig gelijk van de rechter en wordt zijn vordering slechts gedeeltelijk gegrond verklaard of wordt hij deels veroordeeld ten aanzien van de mede-eigendom, dan draagt deze mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in alle erelonen en (gerechts)kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Rappel: wat u als mede-eigenaar STEEDS moet doen:

46ف **Een lasthebber aanduiden indien u niet alleen eigenaar bent van een privaatief.**

47ف **Uw adreswijziging onmiddellijk meedelen aan de syndicus.**

48ف **Bij verhuur:**

- o **in de huurovereenkomst verwijzen naar het reglement van interne orde en het register van de beslissingen van de algemene vergadering;**
- o **de notulen van de algemene vergadering binnen de dertig dagen overmaken aan uw huurder.**

49ف **Bij verkoop:**

- o **in de onderhandse verkoopovereenkomst volmacht geven aan uw koper om eventueel in uw plaats aanwezig te zijn op een algemene vergadering.**
- o **de eventuele tellerstanden van water of verwarming noteren en overmaken aan de syndicus**

Hoofdstuk VI. Bijzondere vraagstukken

1. Exclusieve rechten op gemene delen

In een mede-eigendom hebben de mede-eigenaars een proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen. In principe mag iedereen dus in gelijke mate gebruik maken van alle gemene delen. De statuten kunnen hier evenwel van afwijken en bijv. aan de eigenaar van een kavel op het gelijkvloers, ook het exclusief gebruik van de aanpalende tuin toekennen.

Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen. Een erfdiensbaarheid is in principe eeuwigdurend, doch de wet voorziet dat de algemene vergadering met een vier vijfde meerderheid zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen kan wijzigen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars en, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

2. Het voorzien van “infrastructuur” op de gemene delen “ter optimalisatie op het vlak van energie, water of telecommunicatie”

Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Doordat hen toelating wordt verleend om infrastructuur aan te leggen, bekomen de mede-eigenaars also toegang tot moderne energie- en telecommunicatiemiddelen biedt. Met infrastructuur wordt bedoeld de bekabeling, de leidingen en de bijbehorende uitrusting. Hieronder valt ondermeer een

laadpunt voor elektrische voertuigen, bekabeling voor telecommunicatie; vallen hier niet onder: zonnepanelen ofairo toestellen geplaatst op de gemene delen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Hoe aanvragen?

De individuele mede-eigenaar of de operator moet minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekend schrijven waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur verzenden.

De vereniging van mede-eigenaars kan *vervolgens verschillende houdingen* aannemen:

50ـ Ofwel beslist zij om zelf werken uit te voeren die op een algemene wijze de beoogde optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie tot doel heeft. Deze werken (uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars) moeten dan wel een aanvang nemen binnen de zes maanden na ontvangst van voormeld aangetekend schrijven van de aanvrager.

51ـ Ofwel antwoordt de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van dit aangetekend schrijven van de aanvragen verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken. Dit gebeurt bij aangetekend schrijven gericht aan de afzender. Dit verzet kan enkel mits de vereniging van mede-eigenaars hiertoe een rechtmatig belang kan laten gelden. De wet schrijft voor dat een rechtmatig belang zich voordoet in volgende situaties:

- Er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- De infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- Geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

52ـ Reageert de vereniging van mede-eigenaars niet binnen de twee maanden, dan is zij vervallen van al haar rechten en wordt de aanvrager verondersteld toelating te hebben de voorgestelde werken uit te voeren.

Praktisch gezien zal het er derhalve op neer komen dat de syndicus onmiddellijk een algemene vergadering zal moeten bijeenroepen, teneinde over deze aanvraag standpunt in te nemen.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

3. Vernieling door ongeval

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.

4. Hoe moeten brieven verstuurd worden aan een mede-eigendom?

Aangetekende brieven bestemd voor de vereniging van mede-eigenaars moeten op straffe van nietigheid, geadresseerd worden 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. Dit geldt bijvoorbeeld voor de opzegging van de verzekeringspolis door de verzekeraar van de mede-eigendom, voor ingebrekestellingen gericht aan de mede-eigendom, ...

Dit geldt niet voor brieven van mede-eigenaars die voor de syndicus bedoeld zijn, zoals de brieven met verzoek om een punt aan de dagorde toe te voegen, om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, om zich te laten bijstaan door een derde op een algemene vergadering, om de identiteit van de lasthebber mee te delen in geval van gedeelde eigendom op een kavel,

5. Taalvoorschriften in een mede-eigendom

Documenten van de mede-eigendom moeten opgesteld worden in de taal van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. In Vlaanderen is dit dus verplicht in het Nederlands; in Franstalig België is dit verplicht in het Frans. In tweetalige regio's is dit hetzij in het Nederlands, hetzij in het Frans.

Zijn in Vlaanderen de documenten betrekking hebbende op de mede-eigendom (de statuten, notulen van de algemene vergadering of andere documenten uitgaand van de vereniging van mede-eigenaars) toch in het Frans opgesteld, dan kan elke mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van dit document in het Nederlands. De syndicus draagt er dan zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Niets belet dat in Vlaanderen anderstalige mede-eigenaars vragen om een vertaling van de in het Nederlands opgemaakte documenten. Het staat de syndicus vrij hier gevolg aan te verlenen of; niets belet dat hij hiervoor bijkomende kosten in rekening brengt, die aangerekend worden aan diegene die om te vertaling verzocht heeft.

Hoofdstuk VII. Privacy en de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt als afzonderlijke rechtspersoon persoonlijke gegevens van de mede-eigenaars. In het kader van de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de gegevensbescherming (hierna GDPR) treedt de vereniging van mede-eigenaars op als verwerkingsverantwoordelijke.

Vermits de bescherming van uw privacy belangrijk is, kan u hier de nodige informatie vinden over welke persoonsgegevens de VME verwerkt, hoe deze worden gebruikt, wat uw privacy-rechten zijn, hoe u deze kan uitoefenen en welke maatregelen de VME genomen heeft in het kader van de GDPR.

Welke gegevens worden verwerkt?

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt mogelijk volgende persoonsgegevens van u:

- contact gegevens (uw naam en voornaam, uw adres, uw telefoonnummer, e-mail adres, ...)
- gegevens met betrekking tot uw eigendom binnen de mede-eigendom (kavel(s), kwotiteiten, beschrijving, bouwplannen, datum aankoop, desgevallend met de aankoop- of verkoopakte, ...)
- uw facturatiegegevens (uw bankrekeningnummer, afrekening, facturen, ...)

- gegevens met betrekking tot het gebruik van uw eigendom (huurcontract, huurtoestand, aantal bewoners, identiteit overige mede-eigenaars of zakelijke gerechtigden, ...)
- gegevens met betrekking tot uw gedragingen als mede-eigenaar (verslagen van de algemene vergadering waarin uw stemgedrag geregistreerd wordt, communicatie, gerechtelijke procedures waarin de vereniging van mede-eigenaars partij is en alle bijhorende stukken en documenten, ...)

Op welke grond worden deze gegevens verwerkt?

De vereniging van mede-eigenaars behandelt uw persoonsgegevens met de grootste zorg en doet aan dataminimalisatie. Voornoemde gegevens worden verwerkt onder de rechtsgrond van noodzaak voor de uitvoering van een overeenkomst en noodzaak om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Toezicht op de uitvoering van de verplichtingen die rusten op de mede-eigenaar en de bewoners, worden verwerkt onder de noodzaak voor het behartigen van het gerechtvaardigd belang.

Met wie worden deze gegevens gedeeld?

Uw gegevens worden niet verhandeld, verkocht, verhuurd of doorgegeven aan derden, niet-verwerkers. Uw gegevens worden gedeeld met de syndicus, die zowel optreedt als verwerker van de vereniging van mede-eigenaars en als verwerkingsverantwoordelijke in het kader van zijn eigen contractuele opdracht en activiteiten. Uw contactgegevens kunnen door de syndicus ook gedeeld worden met aannemers die in de mede-eigendom werken uitvoeren, indien deze u eventueel dienen te contacteren om toegang te bekomen tot uw privaatief.

Zoals wettelijk voorgeschreven is de syndicus verplicht andere mede-eigenaars, indien zij hierom vragen, mede te delen wie de overige mede-eigenaars zijn in de mede-eigendom, met opgave van hun naam, adres, de gedeelten en de referenties van hun kavels. Telefoonnummers, e-mail-adressen en overige persoonsgegevens worden hierbij niet meegedeeld.

Voor de uitvoering van de taken kunnen uw gegevens eveneens en beperkt tot hetgeen nodig is, gedeeld worden met een beperkt aantal verwerkers zoals een accountant, IT-leverancier, (cloud-based) softwaretoepassingen en een advocaat. De vereniging van mede-eigenaars doet hierbij het nodige om voldoende garanties te verkrijgen overeenkomstig de GDPR van deze verwerkers.

In zeldzame gevallen kan het voorkomen dat de vereniging van mede-eigenaars uw persoonsgegevens ingevolge een gerechtelijk bevel of wettelijke verplichting moet meedelen, onder andere aan overheidsinstellingen. De vereniging van mede-eigenaars zal in redelijkheid proberen u van tevoren dienaangaande te informeren, tenzij een en ander aan wettelijke beperkingen onderhevig is.

Uw persoonsgegevens worden steeds binnen de EU bewaard of de nodige maatregelen worden genomen om een adequaat beschermingsniveau te bieden overeenkomstig de GDPR.

Hoe lang worden de gegevens bewaard?

Zo u uw kavel in de mede-eigendom verkoopt, zullen uw gegevens nog gedurende elf jaar bewaard worden, vermits de aansprakelijkheid van de syndicus in principe slechts na tien jaar verjaart.

Veiligheidsmaatregelen

De vereniging van mede-eigenaars heeft veiligheidsmaatregelen genomen die aangepast zijn op technisch en organisatorisch vlak, om de vernietiging, het verlies, de vervalsing, de wijziging, de niet-toegestane toegang of de kennisgeving per vergissing aan derden van persoonsgegevens verzameld te vermijden alsook elke andere niet toegestane verwerking van deze gegevens.

In geen geval kan de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk worden geacht voor enige directe of indirecte schade die voortvloeit uit een foutief of onrechtmatig gebruik door een derde van uw persoonsgegevens.

Uw rechten als betrokkene

U hebt het recht om op elk moment gratis kennis te nemen van uw persoonsgegevens, alsook van het gebruik dat de vereniging van mede-eigenaars met uw persoonsgegevens maken.

1. Recht van verbetering, verwijdering en beperking

Bij wet bent u verplicht bepaalde gegevens aan de vereniging van mede-eigenaars mee te delen. Voor de overige gegevens bent u vrij om uw persoonsgegevens al dan niet mee te delen aan de vereniging van mede-eigenaars.

U heeft steeds het recht om de vereniging van mede-eigenaars te verzoeken uw persoonsgegevens mee te delen, te verbeteren, aan te vullen of te verwijderen. Bij een nieuw verzoek binnen de zes maanden kan hiervoor een kost aangerekend worden.

U mag eveneens vragen om de verwerking van uw persoonsgegevens te beperken.

2. Recht van verbetering, verwijdering en beperking

U beschikt over een recht van verzet tegen de verwerking van uw persoonsgegevens om ernstige en legitieme redenen. Daarnaast hebt u steeds het recht om u te verzetten tegen het gebruik van persoonsgegevens voor doeleinden van direct marketing; in dergelijk geval hoeft u zelfs geen redenen op te geven.

3. Recht van vrije gegevensoverdracht

U beschikt over het recht om uw persoonsgegevens die door u verstrekt zijn aan de vereniging van mede-eigenaars in een gestructureerde, gangbare en machineleesbare vorm te verkrijgen en/of aan andere verantwoordelijken over te laten dragen.

4. Recht van intrekking van de toestemming

Voor zover de verwerking gebaseerd is op uw voorafgaande toestemming, beschikt u over het recht om die toestemming in te trekken.

5. Uitoefening van uw rechten

U kan uw rechten uitoefenen door de vereniging van mede-eigenaars daartoe te contacteren, hetzij per e-mail naar syndic@hetzoute.be, per post naar Kustlaan 105 te 8300 Knokke-Heist, mits bijvoeging van een kopie van de voorzijde van uw identiteitskaart.

6. Automatische beslissingen en profiling

De verwerking van de persoonsgegevens van u omvat geen profiling en zal door de vereniging van mede-eigenaars evenmin aan geautomatiseerde beslissingen worden onderworpen.

7. Recht om klacht in te dienen

U over het recht om een klacht in te dienen bij de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA), Drukpersstraat 35, 1000 Brussel, Tel +32 (0)2 274 48 00, Fax +32 (0)2 274 48 35, e-mail: contact@apd-gba.be. Dit laat een voorziening voor een burgerlijke rechtbank onverlet.

Overgangsbepalingen (zolang er geen nieuw reglement van mede-eigendom is opgemaakt).

In afwachting van een actualisatie van het reglement van mede-eigendom, zullen navolgende principes en sancties gelden voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

1. Alle facturen van de mede-eigendom zijn betaalbaar uiterlijk 14 dagen na datum factuur, tenzij anders vermeld.
2. 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, staan alle deelgerechtigden hoofdelijk en ondeelbaar in voor betaling van de lasten van de mede-eigendom.
3. Bij laattijdige betaling zullen alle openstaande bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling vermeerderd worden met intresten, gerekend aan berekend zoals in handelszaken (de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van betalingsachterstand bij handelstransacties). De aldus opgevorderde intresten komen ten goede aan de mede-eigendom.
4. Bij gemis aan betaling op de vervaldag, is de syndicus is gemachtigd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar in gebreke te stellen.

Benevens de betaling van intresten, is de mede-eigenaar die in gebreke blijft dan ook gehouden tot betaling van de bijkomende administratiekosten. Voor een eerste rappel wordt 25 EUR aangerekend ten titel van administratiekost. Volgt er na deze eerste rappel nog geen betaling, dan wordt voor de tweede rappel / ingebrekestelling een administratiekost van 50 EUR aangerekend. Deze bedragen komen ten goede aan de syndicus.

5. Wordt er na aangetekende herinnering nog geen betaling ontvangen, dan is de in gebreke blijvende mede-eigenaar van rechtswege een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd ten belope van 10% op de achterstallige bedragen, met een minimum van 250 EUR.

De syndicus is gemachtigd om vijftien dagen na het verzenden van een aangetekende ingebrekestelling wanbetalers juridisch te laten vervolgen.

6. In geval van betwistingen en/of klachten is enkel de Vrederechter van het kanton waar het gebouw gelegen is, bevoegd. Om geldig te zijn moet elke klacht aangetekend op het kantoor van de syndicus toekomen, uiterlijk vijftien dagen na datum van aanvraag van de bedragen bedoeld in sub 1.