

Reglement van interne orde

Residentie Edition Zoute
Oosthoekplein 1
8300 Knokke-Heist

KBO nr. 0732.493.124

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, aanpassen van de tekst mag ook, maar ganse delen kopiëren mag niet want dit 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.

Inleiding:

Dit 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 regels duidelijk zijn voor iedereen.

Achtereenvolgens worden in dit reglement van interne orde volgende items behandeld:

- 1) *Aan welke bepalingen* is uw mede-eigendom onderworpen?
- 2) *Welke richtlijnen* gelden er bij het gebruik van de gemeenschappelijke en privatieve delen? Welke zijn de leef- en woonregels in de mede-eigendom? Dit is te onderscheiden van de rechten en plichten die iedereen heeft op zijn privaat en op de gemeenschappelijke delen. Deze rechten en plichten vindt u terug in het Reglement van Mede-eigendom.
- 3) *Hoe functioneert de mede-eigendom*, met meer bepaald de algemene vergadering, de syndicus, de commissaris of commissarissen van de rekeningen en de raad van mede-eigendom?
- 4) *Wat er gebeurt en wat moet gebeuren bij de aan- of verkoop van een privaatief.*
- 5) *Hoe moeten of kunnen problemen en geschillen* in een mede-eigendom aangepakt worden.
- 6) *Een aantal bijzondere vraagstukken* die voor elke mede-eigenaar of bewoner van nut kunnen zijn.
- 7) *Het privacy beleid* van de mede-eigendom.
- 8) *Het financieel beleid* van de mede-eigendom, met (ten titel van overgangsbepalingen, zolang er geen nieuw reglement van mede-eigendom is opgemaakt) de betaalvoorwaarden van de mede-eigendom.

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

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

1. De mede-eigendom wordt beheerst door de wet, de statuten en dit reglement van interne orde.

Met “de wet” wordt bedoeld de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. Samen vormen deze artikelen “*hoofdstuk II. - GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN OF GROEPEN VAN GEBOUWEN*” onderdeel van “*Ondertitel 3, gedwongen mede-eigendom*”. Deze bepalingen zijn van dwingend recht; dit betekent dat er niet mag van afgeweken worden. Als er in de statuten bepalingen staan die niet in overeenstemming zijn met de wet, dan wordt aangenomen dat zij (vanaf datum van inwerkingtreding van de wet) van rechtswege (dit is automatisch) vervangen moeten worden door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten omvatten twee onderdelen:

- 1) *De basisakte*: deze bevat de beschrijving van de mede-eigendom met de opdeling in "kavels" en de eraan toegekende quotiteiten of aandelen. Ook legt de basisakte vast wat gemeenschappelijke en wat privatieve delen zijn.
- 2) *Het reglement van mede-eigendom*: hierin worden de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve 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 van de bijdragen in de gemene lasten of uitgaven bepaald worden.

Naast de statuten is er ook dit *reglement van interne orde* dat de huisregels bevat, evenals een toelichting van de wettelijke bepalingen m.b.t. 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 of bewoners, omdat zij moeten worden overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid (voorheen Hypotheekkantoor). Iedereen kan er zo officieel kennis van nemen.

Het reglement van interne orde moet niet overgeschreven of geregistreerd worden. Het dient binnen de maand na opstelling 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. Daarmee wordt bedoeld dat elke eigenaar of bewoner gehouden is de verplichtingen uit de statuten na te komen. Zelfde eigenaar of bewoner kunnen zich ook steeds beroepen op de rechten voorzien in deze statuten.

De **bepalingen van dit reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering** zijn onmiddellijk bindend voor iedere 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 (d.i. vóór aankoop of huur) zijn tegenstelbaar aan nieuwe eigenaars of huurders, net zoals onderhavig reglement van interne orde. Hiervoor dient de persoon die het recht vestigt (bijv. verkoper, verhuurder, ...) 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 dat 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 en dit bij ter post aangetekend schrijven.

2. Hoe kan het Reglement van Interne Orde gewijzigd worden?

Het reglement van interne orde (althans de bepalingen opgenomen onder navolgend hoofdstuk II) kan steeds gewijzigd worden op initiatief van de algemene vergadering. 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 telkens bijwerken wanneer wettelijke regels inzake appartementsmede-eigendom bij wet gewijzigd worden. Voor deze wijzigingen is er geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig. Van de wet kan men immers niet afwijken. Wel moet de syndicus aan de eerstvolgende algemene vergadering meedelen dat er een verandering is aangebracht aan het reglement.

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

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

Voor wat de leef- en woonregels betreft, wordt verwezen naar het bijzonder reglement van de mede-eigendom voor assistentiewoningen en naar de interne afsprakennota en de verblijfsovereenkomst welke met de exploitant van de assistentiewoningen wordt afgesloten.

Hoofdstuk III. De werking van de mede-eigendom.

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

De *gemeenschappelijke delen* zijn maar “een beetje” van u. Het eigendomsrecht over deze gemeenschappelijke delen deelt u immers met de andere mede-eigenaars. Deze gemeenschappelijke delen staan ook niet alleen ten uwe dienste, maar zijn er voor alle mede-eigenaars / bewoners of minstens voor een deel van hen. Zijn er herstellingen nodig aan de gemeenschappelijke 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 samen 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, maar 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.

Afdeling 1. De algemene vergadering

De algemene vergadering, dat bent u, samen 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 meerdere eigenaar van een privaat?*

Het kan dat u met meerdere personen “onverdeeld eigenaar” bent van een kavel in een mede-eigendom. Of dat er sprake is van een “gesplitste eigendom”, met vruchtgebruik voor de ouders en naakte eigendom voor de kinderen. 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 samen een lasthebber aanduiden. Dit kan één van de deelgerechtigden zijn, maar ook een buitenstaander.

Vervolgens dient u aan de syndicus mede te delen wie uw gezamenlijke lasthebber is. Vanaf dan zal de syndicus alleen de gezamenlijke 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 de toegang tot en het stemrecht op de algemene vergadering u ontzegd worden. Komt u er onderling niet uit, dan kan u zich tot de Vrederechter 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 bij uw syndicus opvragen. 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 wetgeving op de privacy.

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 periode van vijftien dagen ingaand op 1 juni. De juiste dag en uur 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 samen minstens één vijfde van de aandelen vertegenwoordigen. Meer hierover onder punt 1.5.

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 kan dus geen algemene vergadering bijeenroepen (hierop is één uitzondering, zie punt 1.6).

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? Dan kan u de syndicus hiertoe verplichten, indien u (desgevallend samen met andere mede-eigenaars) één/vijfde van de aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigt. In een per post aangetekende brief door alle aanvragers ondertekend, zal u de syndicus verplichten 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. De bijeenroeping moet gebeuren binnen die dertig dagen. De oproeping kan dus nog gebeuren op de laatste dag van deze termijn, 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 om 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 samen minstens één/vijfde van de quotiteiten vertegenwoordigen.

Let op: deze vergadering kan slechts één punt op de dagorde vermelden, nl. de verkiezing van een syndicus.

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 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 voor de mede-eigendom en worden verdeeld onder alle mede-eigenaars volgens de verdeling van het aantal aandelen.

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

Vooreerst wordt hierin meegedeeld 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. Er is ook opgenomen 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. Tenslotte wordt in de uitnodiging ook vermeld of en hoe u de vergadering desgevallend vanop afstand (via telefoon of een internetverbinding) kunt volgen.

Er is geen wettelijke verplichting die voorschrijft dat de uitnodiging tot de algemene vergadering vermeldt met welke meerderheid de 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. 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 gemeenschappelijke delen van een bericht met daarop de datum of periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse algemene vergadering doorgaat. Zo kunnen huurders hun vragen of opmerkingen voorleggen aan de algemene vergadering.

1.10 Wie bepaalt er wat er op de dagorde komt?

Het is 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:

- ✓ de goedkeuring van de eindafrekening;
- ✓ de verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom en van de (verplichte) commissaris of van het college van commissarissen;
- ✓ de voorlegging van een evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld

verrichte diensten (onderhoudscontracten, leveringen nutsvoorzieningen, ...);

- ✓ 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;
- ✓ de stemming over de raming voor de buitengewone te verwachten kosten;
- ✓ eventueel de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken;
- ✓ 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 dat per gewone brief of e-mail, vraag dan een ontvangstbevestiging aan 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 dat 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 over enkele punten op de dagorde 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 samen (aan- of afwezig) vertegenwoordigt.

Tip: als u niet zeker bent, dan kunt u een volmacht *in cascade* geven door te vermelden: “ik geef volmacht aan persoon x; indien persoon x mijn volmacht niet kan aanvaarden, dan gaat de volmacht naar persoon y; kan persoon y ze niet aanvaarden, dan geldt hij voor persoon 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 de naam in te vullen van degene aan wie u volmacht geeft. Een blanco volmacht, in te vullen door de syndicus of door iemand anders, is ongeldig.

1.13 Kan ik iemand meenemen naar de vergadering?

Wil u voor de algemene vergadering de bijstand inroepen van een advocaat, een accountant of een technisch onderlegd persoon? Dit kan, maar dan moet u dit wel vier werkdagen vóór de algemene vergadering per aangetekende brief meedelen aan de syndicus. U mag per punt van de dagorde wel slechts door één iemand bijgestaan worden. Zo kunt u zich voor het ene punt laten bijstaan door een advocaat en voor een ander punt door een technisch onderlegd persoon. 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. Een alternatief is dat u zelf weg blijft van de vergadering en volmacht verleent aan bijvoorbeeld uw advocaat. Dan is uw advocaat in uw plaats aanwezig en neemt hij deel aan de beraadslagingen en de stemmingen.

1.14 Hoe verloopt de algemene vergadering?

Bij aanvang van de vergadering wordt eerst het aanwezigheidsregister ondertekend en worden de volmachten nagekeken. Volgen sommige mede-eigenaars de vergadering op afstand, dan zullen zij ook als aanwezig worden opgetekend. 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 zijn en samen 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 geldig te vergaderen zelfs al is niet meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. In dat geval dienen de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars dan wel samen meer dan 75% van de aandelen of quotiteiten te vertegenwoordigen.

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 van wie de eigendom de meeste aandelen vertegenwoordigt als voorzitter worden aangesteld. Zijn er twee eigenaars met eenzelfde aantal aandelen, dan wordt 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 moet geen mede-eigenaar zijn.

Er kunnen ook één of meerdere stemopnemers aangesteld worden. Ook deze moeten niet noodzakelijk mede-eigenaars 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 van wie het 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. Eens iemand weg is heeft hij 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 en na lezing worden de notulen ondertekend door de voorzitter en de secretaris, evenals door alle mede-eigenaars die dan nog fysiek 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.

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 eenzelfde persoon moeten worden uitgeoefend. 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 de vennootschap die deelneemt aan de vergadering. Indien deze tot voorzitter wordt gekozen is het de vennootschap die voorzitter is van de algemene vergadering en 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 uittreedende syndicus alle beheerdocumenten 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, indien er geen raad van mede-eigendom is, om een nieuwe syndicus aan te wijzen.

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

Dan is de algemene vergadering niet geldig samengesteld en kan er niet beraadslaagd en gestemd worden. 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. Let wel op:

een tweede vergadering betekent ook dat de syndicus extra beheerskosten kan aanrekenen.

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

Tip. De volmachten die gegeven werden voor de eerste vergadering blijven geldig voor de tweede vergadering, tenzij anders vermeld op de volmacht.

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.

Iedereen stemt met een gelijk aantal stemmen als het aantal aandelen die hij in de mede-eigendom heeft of vertegenwoordigt. 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 de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Een mede-eigenaar kan met een bepaald punt op de dagorde *akkoord* of *niet akkoord* gaan. Hij kan zich ook *onthouden*. In dat geval neemt hij geen standpunt in, en laat hij 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.

Tip. Het is belangrijk dat het punt waarover gestemd wordt duidelijk wordt geformuleerd in de notulen. De vraag die aan de algemene vergadering wordt gesteld, kan best woordelijk

worden opgenomen in de notulen. Zo is het duidelijk waarop met “ja” of “neen” of met “akkoord” of “niet akkoord” werd gestemd.

1.18 Mag iedereen altijd mee stemmen?

In sommige gevallen mag niet iedereen deelnemen aan de beraadslaging en/of aan 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! De andere mede-eigenaars die niet mee betalen 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 kunnen brengen. Dit is het geval indien bv. de standing of de esthetische samenhang van de mede-eigendom hierdoor aangetast kan worden (bijvoorbeeld: 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, daar hij niet kan deelnemen aan de beraadslaging en aan de stemming over deze kwestie. Zo dient de syndicus in principe de vergadering te verlaten, wanneer over de eventuele hernieuwing van zijn mandaat of over zijn kwijting wordt beraadslaagd en gestemd.

Tip. In alle overige kwesties kan een mede-eigenaar niet belet worden om deel te nemen aan de beraadslaging en de stemming. Wanneer iemand bijvoorbeeld toelating vraagt om een wijziging aan te brengen aan gemeenschappelijke delen, dan mag hij deelnemen aan de beraadslaging en de stemming.

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

Inderdaad. Over andere onderwerpen kan niet gestemd worden. Staat er op de dagorde dat er “toelichting” zal gegeven worden over een bepaald onderwerp, dan kan er op de vergadering niet plots gestemd worden over dit onderwerp.

Wat wel kan is dat, als alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zij eensgezind kunnen beslissen om toch te stemmen over een onderwerp dat niet op de dagorde stond. Dit kan dus niet als niet alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

1.20 Met welke meerderheden moet er worden gestemd?

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

Voor sommige beslissingen is een grotere meerderheid vereist, nl. een twee/derde meerderheid van de uitgebrachte stemmen, een vier/vijfde meerderheid van de uitgebrachte stemmen 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 de betrokken beslissing dan 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 van de stemmen moet beslist worden over:

- ✓ iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- ✓ alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten. Let wel: er is bij dezen 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;
- ✓ 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 nog niet bepaald.
- ✓ de werken aan bepaalde privatieve delen, die zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. In principe kunnen de vereniging van mede-eigenaars en de algemene vergadering geen beslissingen nemen met betrekking tot privatieve delen. Dit kan enkel de eigenaar van het desbetreffend privaat. Toch kan de algemene vergadering in bepaalde omstandigheden beslissingen nemen omtrent privatieve delen. Zo kan het nuttig zijn dat de vergadering beslist om alle ramen van het gebouw, zelfs al zijn ze privaat, samen te laten vernieuwen door de vereniging van mede-eigenaars. 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 de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars niet. Het betreft met andere woorden kosten die ook privaat kunnen aangerekend worden. De kosten zullen dus niet noodzakelijkerwijze volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen verdeeld worden.
- ✓ het geven aan de raad van mede-eigendom van andere opdrachten 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 een vier/vijfde meerderheid behaald worden:

- ✓ over iedere andere wijziging van de statuten dan deze waarvoor een gewone of een twee/derde meerderheid volstaat. Daarin zijn de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom begrepen;
- ✓ over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- ✓ over de heropbouw van het onroerend goed of het herstellen van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- ✓ over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- ✓ 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;
- ✓ over de wijziging van de statuten om over te gaan tot de opdeling van de mede-eigendom in deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid;
- ✓ over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- ✓ over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn;
- ✓ 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.

Voor volgende onderwerpen is zelfs eenparigheid vereist:

- ✓ voor 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 privaatief 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 privaatieve deel;

- ✓ voor de beslissing tot volledige afbraak en wederopbouw, 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;
- ✓ voor 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?

Enerzijds kan de syndicus de mede-eigenaars de mogelijkheid bieden om de vergadering op afstand te volgen. Zij die willen kunnen fysiek aanwezig zijn, maar de anderen kunnen de vergadering telefonisch of via videoverbinding volgen, afhankelijk van wat de syndicus aanbiedt. Anderzijds kan er ook een schriftelijke vergadering gehouden worden. Dit kan wel enkel 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?

De notulen tijdens de vergadering door de secretaris opgemaakt worden na lezing, door de voorzitter, de syndicus en de op het einde van de vergadering nog fysiek aanwezige mede-eigenaars ondertekend.

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. Het proces-verbaal is 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 aanwijzen waar dit document gepubliceerd werd.

Tip. Vanaf de datum van de algemene vergadering loopt ook de termijn van vier maanden waarbinnen de beslissingen van de algemene vergadering kunnen aangevochten worden voor de Vrederechter.

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

U houdt deze best bij, samen met de statuten van de mede-eigendom. Verhuurt u uw privaatief, 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 privaatief; ook dan moet u de notulen meedelen aan uw deelgenoten.

Afdeling 2. 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 regelt 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.

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

Dan moet er een syndicus aangesteld worden!

Was er eerder een syndicus, maar is zijn mandaat verstreken of werd hij opgezegd zonder dat er een nieuwe syndicus werd aangesteld? Dan kan de raad van mede-eigendom de algemene vergadering bijeenroepen om 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 minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

De verkiezing van een syndicus gebeurt steeds bij gewone meerderheid.

2.2 *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.

2.3 *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 overeenkomst die (verplicht schriftelijk) gesloten wordt door de mede-eigendom en de syndicus. Diezelfde overeenkomst omvat ook een lijst van de prestaties die vervat zijn in het forfaitair ereloon en een lijst van de prestaties die niet in dit forfait vervat zijn, met de hiervoor aangerekende 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 die er is.

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

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar. Het mandaat kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het stilzwijgend hernieuwen van het mandaat is 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. Betreft het een 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 2021 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.

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

Vooreerst moet 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 aanplakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd. 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 onmiddellijk wie syndicus is van de mede-eigendom.

2.6 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 quotiteiten 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/of 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) werken 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 een te koopstelling van een privaatief ook bepaalde inlichtingen overmaken aan de verkoper, aan de vastgoedmakelaar of aan de notaris die gelast wordt met de verkoop. Op dezelfde manier moet de syndicus bij een verkoop ook tijdig wettelijk voorgeschreven inlichtingen meedelen 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. Bij een mandaat om niet (onbezoldigd), 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 nog niet bepaald werd) te boven gaat, is de syndicus verplicht meerdere

onderling vergelijkbare kostenramingen voor 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.

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

Een mede-eigenaar kan steeds inzage verkrijgen in alle niet-privatieve documenten of gegevens van de mede-eigendom, zoals: inkomende facturen, de namens of met de mede-eigendom gevoerde briefwisseling, de keuringsverslagen, enzovoort. Hiertoe dient voorafgaandelijk een afspraak met de syndicus of zijn medewerker

gemaakt te worden. U mag er op uw kosten ook een kopie van maken, maar weet dat alle documenten steeds op het kantoor van de syndicus dienen te blijven. U mag deze niet meenemen, ook niet tijdelijk.

2.8 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” verstaat de wet 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” verstaat de wet 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, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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. Meer bepaald dient hij de boekhouding te voeren volgens zoals voorgeschreven door het Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor de verenigingen van 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.

2.9 *Wie moet de rekeningen van de mede-eigendom betalen?*

Bijdragen in het werkings- en reservekapitaal zijn alleen verschuldigd door de mede-eigenaars. De syndicus hoeft ook enkel aan hen verantwoording af te leggen. Bijgevolg kan van de syndicus niet verlangd worden om rekeningen uit te splitsen en deels te verzenden aan de mede-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.

2.10 *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 dient aan te rekenen. Dit belet uiteraard niet dat er hogere bedragen worden opgespaard of dat er op de algemene vergadering met een vier/vijfde meerderheid beslist wordt om voor het volgend boekjaar geen of een lagere bijdrage in het reservefonds op te vragen.

2.11 *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 syndicus de enige met wie de mede-eigendom een overeenkomst heeft. Hij blijft derhalve altijd verantwoordelijk, ook indien er fouten gebeuren in taken die hij met toelating van de algemene vergadering gedelegeerd heeft aan een derde.

2.12 *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 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.

2.13 *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 om een voorlopige syndicus toe te voegen aan de syndicus, en dit 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, die geschrapt 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 aan dat uw syndicus verplicht verzekerd is. Indien er door zijn fout schade ontstaat voor de mede-eigendom, dan dient de mede-eigendom zich niet alleen te richten tot de syndicus (of ex-syndicus), maar ook tot diens aansprakelijkheidsverzekeraar. Er is veel kans dat deze laatste veel kapitaalkrachtiger is dan uw (ex) syndicus.

2.14 *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 over uw syndicus dient u 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 minstens één/vijfde van de quotiteiten vertegenwoordigt, van uw syndicus eisen dat hij een bijzondere vergadering bijeenroept met als dagorde 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.

2.15 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 zou het kunnen dat hij ertoe gehouden is om 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.

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

De syndicus van wie het 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 samen minstens één/vijfde van de quotiteiten vertegenwoordigt of vertegenwoordigen, om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen. Op deze vergadering zal enkel een nieuwe syndicus worden 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!

Afdeling 3. De raad van mede-eigendom

3.1 Is een raad van mede-eigendom verplicht?

In uw mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht, vermits de mede-eigendom is samengesteld uit minstens twintig kavels (waarbij dan niet meegerekend worden: de kelders, garages en parkeerplaatsen).

3.2 Wat indien er geen raad van mede-eigendom is, hoewel dit verplicht is?

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan

te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

3.3 *Wie kan lid zijn van de raad van mede-eigendom?*

Niet alleen mede-eigenaars, maar ook houders van een zakelijk recht op een privaat (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 privaat, 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.

3.4 *Hoeveel leden moet een raad van mede-eigendom tellen?*

Een raad van mede-eigendom dient bij voorkeur meerdere leden te tellen. Bij voorkeur telt de raad een oneven aantal leden.

In uw mede-eigendom is voorzien dat de raad van mede-eigendom minstens 3 leden telt.

3.5 *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 aan te melden bij de syndicus. Uittredende leden worden geacht zich opnieuw kandidaat te stellen, tenzij zij hiervan uitdrukkelijk afzien, eveneens uiterlijk binnen vermelde termijn. Hebben er zich geen of onvoldoende kandidaten aangemeld, dan kan de syndicus de vacature nog open stellen op de algemene vergadering zelf.

3.6 *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 en dit met een gewone meerderheid. Zijn er meer kandidaten dan vacatures en behalen zij allen de meerderheid van de stemmen, dan zullen enkel de leden met het meest aantal stemmen effectief lid worden van de raad. Zo er een gelijk aantal stemmen is, zal diegene die het grootst aantal quotiteiten vertegenwoordigt verkozen 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 volstrekte meerderheid behaalt, kan ook geen lid worden van de raad van mede-eigendom.

Bij ontstentenis van (voldoende) kandidaten, worden de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar(s) die het grootst aantal aandelen bezitten ambtshalve aangeduid als kandidaten-leden van de raad. Indien er meerdere mede-eigenaars, met een gelijk aantal aandelen aanwezig zijn, wordt de oudste in jaren, aangeduid.

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

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht 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 nadat de algemene vergadering beslist heeft om werken uit te voeren, zij vervolgens (binnen een door haar vastgelegd budget) haar bevoegdheid om een aannemer aan te duiden delegeert aan de raad. Een ander veel voorkomend 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 maar 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.

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

In principe niet. Het bijeenroepen van de algemene vergadering is een wettelijke taak die voorbehouden is aan de syndicus. Er zijn evenwel twee uitzonderingen, namelijk: indien de leden van de raad van mede-eigendom samen minstens één/vijfde van de quotiteiten 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, maar 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.

3.9 *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 het lid dat over het meest aantal aandelen in de mede-eigendom beschikt, tot voorzitter aangesteld. In geval van gelijk aantal, zal de oudste in jaren aangesteld worden.

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 voorafgaand. 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. Bij een staking der stemmen (d.i. indien er evenveel leden voor zijn als er tegen 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.

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

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

Tijdens 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 privaat 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 de helft + 1).

3.11 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.

3.12 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.

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

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

Afdeling 4. De commissaris of commissarissen van de rekeningen

Waar in kleinere gebouwen een raad van mede-eigendom facultatief is, dient er in iedere mede-eigendom verplicht één of meerdere commissarissen van de rekeningen te worden aangesteld.

4.1 Wie kan worden aangesteld als commissaris?

Iedereen kan aangesteld worden als commissaris van de rekeningen, zowel een mede-eigenaar als een niet mede-eigenaar. Wordt geen mede-eigenaar aangesteld, dan wordt vaak een beroep gedaan op een accountant of op een revisor. De enige persoon die geen commissaris van de rekeningen kan zijn, is de syndicus.

4.2 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 voor meerdere jaren worden aangesteld. Niets belet evenwel dat hij elk jaar herkozen wordt.

4.3 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, offertes, kostennota's, enz. 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.

4.4 Aansprakelijkheid van de commissaris of commissarissen

Ook de commissaris/commissarissen van de rekeningen is/zijn aansprakelijk in de uitoefening van zijn/hun functie. Indien een

mede-eigenaar optreedt als commissaris is het aangewezen om zijn aansprakelijkheid te laten verzekeren door de vereniging van mede-eigenaars.

4.5 Wordt de commissaris van de rekeningen bezoldigd?

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

Hoofdstuk IV. Eigendomsoverdracht van particulieren

Een onroerend goed kopen is een belangrijke beslissing, gezien er ook een aanzienlijke investering mee gepaard gaat. Kopers kunnen een particulier zien en oordelen of dit in goede staat is en overeenstemt met hun verwachtingen. Wat de gemeenschappelijke delen betreft is dit minder evident. Een kandidaat koper zal niet onmiddellijk de staat van het dak of gemeenschappelijke technische installaties controleren. Bovendien kunnen met betrekking tot deze gemeene delen beslissingen genomen zijn die financieel een grote impact hebben. Wie net gekocht heeft zal niet 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 het uit onverdeeldheid treden) of bij overlijden.

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

Ter bescherming van de kopende partij heeft de wetgever voorzien in een informatieplicht voor de verkoper, de notaris of iedereen 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 inlichtingen en bepaalde 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. Hierdoor 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 uittreedende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen,

daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook welke kosten 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 voorbije drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de voorbije twee jaar;

- 6) een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Deze informatie en documenten worden opgevraagd 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. De syndicus kan 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 verkoop-overeenkomst 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 vraag naar inlichtingen voorafgaandelijk aan de onderhandse verkoop-overeenkomst 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, enz. 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 volledig is ingelicht.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van zijn 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, maar dit kan ook eerder of later overeengekomen zijn tussen bijv. koper en verkoper.

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

- 1) de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstellen 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 om 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 kandidaat-koper over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen (een algemene vergadering die plaatsvindt tussen datum van de onderhandse verkoopovereenkomst en datum notariële 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. Het is aangewezen dat de verkopende mede-eigenaar steeds de uitnodiging tot de algemene vergadering, samen met een volmacht, aan zijn koper overmaakt.

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 meedelen 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 (indien er sprake is van een onverdeelde of een gesplitste eigendom – situatie vruchtgebruik/naakte eigendom) zal hij ook meedelen 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 (verkoper). 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 onder meer mee te delen of er nog achterstallige bedragen verschuldigd zijn. Dit betreft nog geen eindafrekening, daar 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 notariële akte precies verleden wordt. Niemand kan weten welke kosten er nog volgen vooraleer de akte verleden wordt.

7. *Wat indien de uittredende mede-eigenaar (de verkoper) nog openstaande rekeningen heeft?*

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van de gerechtelijke en de buitengerechtelijke invordering, evenals 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 uittredende mede-eigenaar (de verkoper) de achterstallen of kosten betwist, dan 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 uittredende mede-eigenaar (verkoper).

Wordt er namens de vereniging van mede-eigenaars bewarend beslag gelegd, dan zal de syndicus nog een vonnis moeten verkrijgen tegen de uittredende 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 van de mede-eigendom gaat dus voor de hypothecaire schuldeisers! Het 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, waarvan de 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. Wanneer enkel privatieve belangen betrokken zijn, betreft het een privaat probleem, waarin de syndicus 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 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 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?*

Is er een betwisting omtrent een privaat kavel, dan moet de rechtsovereenkomst ingesteld worden door de individuele mede-eigenaar. De vereniging van mede-eigenaars kan hiervoor geen vordering instellen. Betreft de discussie gemeenschappelijke delen, dan ligt het initiatief bij de vereniging van mede-eigenaars.

Niets belet evenwel een individuele mede-eigenaar om ook op te treden m.b.t. de gemene delen, al dan niet samen 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 rechtsovereenkomst opstart, zodat deze op zijn beurt de andere mede-

eigenaars kan inlichten. De bedoeling hiervan is dat andere mede-eigenaars, die mogelijk 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 iedereen 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 als 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 of als verweerder, al dan niet samen met één 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, enz.

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 ertegen hoger beroep 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, maar hiermede 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 zo snel als mogelijk in kennis te stellen. Bedoeling van deze kennisgeving is dat andere mede-eigenaars zich dan al dan niet 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 minstens 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?*

Iedereen die het gebouw bewoont op basis van 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 op basis van een persoonlijk recht zijn bijvoorbeeld de huurders. Personen die het gebouw bewonen op basis van 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 dat u wenst 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, maar 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, maar de algemene vergadering weigert haar akkoord zonder gegronde redenen, dan kunt u de rechter vragen om toegelaten te worden om 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.

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 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.

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: iemand heeft een ongeval met de lift. Indien de gelijkvloerse kavels niet dienen bij te dragen in de kosten van de lift, dan zal de veroordeling niet op het vermogen van de eigenaars van een gelijkvloers kavel kunnen worden uitgevoerd.

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 en de syndicus die hier geen gevolg aan verleende of dit weigerde, gedagvaard heeft om hem hiertoe te verplichten. Zo ook 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 ingevolge een lopende procedure (kosten van dagvaarding, provisies 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 vereniging van mede-eigenaars een procedure tegen een mede-eigenaar en wordt de vordering van de vereniging van mede-eigenaars 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 vereniging van mede-

eigenaars 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.

Op al het voorgaande is er evenwel één uitzondering, met name in geval er met een vier/vijfde meerderheid doch niet met eenparigheid beslist werd tot volledige afbraak en heropbouw, om reden van hygiëne, veiligheid of omdat de kostprijs voor aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dat geval dient de vereniging van mede-eigenaars zij die niet voor de volledige afbraak en heropbouw hebben gestemd voor de Vrederechter te dagvaarden. De Vrederechter zal vervolgens de wettigheid van de beslissing beoordelen. In die hypothese dienen de gedagvaarde mede-eigenaars niet mee te betalen in de gerechtskosten en de kosten van advocaat van de mede-eigendom. Deze kosten blijven immers ten laste van de vereniging van mede-eigenaars en dienen verdeeld te worden onder de mede-eigenaars die voor de volledige afbraak en wederopbouw hebben gestemd.

Hoofdstuk VI. Bijzondere vraagstukken

1. *Exclusieve rechten op gemeenschappelijke delen*

In een mede-eigendom hebben de mede-eigenaars een proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen. Tenzij anders vermeld in de statuten mag iedereen in gelijke mate gebruik maken van alle gemeenschappelijke 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 erfdienstbaarheid te zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen. Een erfdienstbaarheid is in principe eeuwigdurend, maar 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 gemeenschappelijke 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 de infrastructuur aan te leggen, bekomen de mede-eigenaars toegang tot moderne energie- en telecommunicatiemiddelen. Met infrastructuur wordt bedoeld de bekabeling, de leidingen en de bijbehorende uitrusting. Hieronder valt onder meer een laadpunt voor elektrische voertuigen, bekabeling voor telecommunicatie. Vallen hier niet onder: zonnepanelen of airco toestellen geplaatst op de gemeenschappelijke 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:

- ✓ Ofwel beslist zij om zelf de 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.
- ✓ Ofwel tekent de vereniging van mede-eigenaars binnen de twee maanden na de ontvangst van dit aangetekend schrijven van de aanvrager verzet aan 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 gemeenschappelijke delen in het gebouw, of
 - De infrastructuur of de werken om deze infrastructuur te realiseren veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne en/of de veiligheid ervan, of
 - Omdat er geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of omdat de voorziene werken de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers verzwaren.
- ✓ Reageert de vereniging van mede-eigenaars niet binnen de twee maanden, dan is zij van al haar rechten vervallen en wordt de aanvrager verondersteld stilzwijgend toelating te hebben gekregen om de voorgestelde werken uit te voeren.

Praktisch gezien zal het er derhalve op neer komen dat de syndicus onmiddellijk na het ontvangen van dergelijk verzoek, een algemene vergadering zal moeten bijeenroepen, die over deze aanvraag een standpunt zal moeten innemen.

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 en in totaliteit 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. Noodzaak tot volledige afbraak en heropbouw

De algemene vergadering kan met een vier vijfde meerderheid beslissen over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

- Indien deze beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, dan kan zij onmiddellijk ten uitvoer gelegd worden. Is dit niet het geval, dan kan de beslissing nog niet uitgevoerd worden. Binnen de vier maanden moet de vereniging van mede-eigenaars de mede-eigenaars die de beslissing niet hebben goedgekeurd (omdat zij tegen stemden, zich onthouden hebben of omdat zij afwezig waren op de vergadering) voor de vrederechter dagvaarden. De vrederechter zal dan uitspraak moeten doen over de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering. Het is pas wanneer deze beslissing (of de beslissing van de beroepsrechter) definitief is (in kracht van gewijsde is gegaan), dat tot effectieve afbraak en heropbouw kan worden overgegaan. De gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan deze procedure (d.i. dus o.a. kosten dagvaarding, de erelonen van de advocaat van de VME, ...) blijven steeds ten laste van de vereniging van mede-eigenaars en worden verdeeld onder de mede-eigenaars die voor de afbraak en wederopbouw stemden. Zij die in deze procedure gedagvaard worden, dienen ook geen voorschotten te betalen voor eventuele kosten van gerechtsdeurwaarder of advocaat van de mede-eigendom.
- Soms kunnen de kosten van een heropbouw hoog oplopen, dermate zelfs dat het voor sommige mede-eigenaars onmogelijk is om hun aandeel in de kosten van afbraak of heropbouw te betalen. In dat geval kan deze mede-eigenaar afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, tenminste indien de waarde van zijn kavel lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken. Deze mede-eigenaar kan afstand doen tegen betaling van een vergoeding, overeen te komen onder de mede-eigenaars onderling. Komen partijen niet overeen, dan zal de rechter de vergoeding bepalen op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering om af te breken en herop te bouwen.

Let op! Deze regel geldt enkel indien er beslist wordt om volledig af te breken én meteen ook herop te bouwen om redenen van hygiëne of veiligheid en indien de waarde van de kavel van de afstand doende mede-eigenaar lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken. Bovendien veronderstelt dit dat er niet meer privatieven gebouwd worden dan in het af te breken gebouw en dat elke mede-eigenaar eenzelfde privaatief terug krijgt in de nieuwbouw (zelfde oppervlakte, zelfde verdieping, zelfde quotiteiten, ...). Indien de voornoemde redenen ontbreken of indien het de bedoeling is om bijkomende privatieven te creëren waar bijkomende quotiteiten aan zullen aanbedeeld

worden, moet de beslissing tot volledige afbraak en heropbouw genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Een mede-eigenaar verplichten afstand te doen van zijn kavel is niet mogelijk. De enige mogelijkheid is dan deze mede-eigenaar dagvaarden in betaling van zijn aandeel in de kosten, met mogelijkheid om in het kader van de gedwongen tenuitvoerlegging van het vonnis uitvoerend beslag te leggen op zijn kavel.

5. *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.

6. *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.

Werden er documenten die betrekking hebben op de mede-eigendom (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 vragen om er een vertaling van te krijgen 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 anderstalige mede-eigenaars vragen om een vertaling van de in het Nederlands opgemaakte documenten. Het staat de syndicus vrij om hier gevolg aan te verlenen. In dat geval kan hij hiervoor bijkomende kosten aanrekenen aan diegene die om de 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 genoemd) treedt de vereniging van mede-eigenaars op als verwerkingsverantwoordelijke.

Gezien de bescherming van de privacy belangrijk is, kan iedere mede-eigenaar of bewoner hier de nodige informatie vinden over welke persoonsgegevens de vereniging van mede-eigenaars verwerkt, voor wat deze worden gebruikt, wat uw privacy-rechten zijn, hoe u deze rechten kan uitoefenen en welke maatregelen de vereniging van mede-eigenaars 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 (zijnde 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, eventueel 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, ...)
- camerabeelden van de gemeenschappelijke delen

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 en de camerabeelden, 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-mailadressen en overige persoonsgegevens worden hierbij niet meegedeeld.

Voor de uitvoering van de taken kunnen uw gegevens eveneens en beperkt tot dat wat 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 op voorhand dienaangaande te informeren van dergelijk verzoek, 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, daar de aansprakelijkheid van de syndicus in principe slechts na tien jaar verjaart.

De camerabeelden worden maximaal één maand bijgehouden, behalve als opgenomen beelden kunnen dienen om een misdrijf aan te tonen of schade te bewijzen of om een dader, een ordeverstoorder, een getuige of een slachtoffer te identificeren.

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 en/of de kennisgeving per vergissing aan derden van verzamelde persoonsgegevens 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 en/of indirecte schade die voortvloeit uit een foutief en/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. Andere persoonsgegevens bent u vrij om 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 directe 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.

Hoofdstuk VIII. Financieel beheer van de VME

1. Alle facturen van de mede-eigendom zijn betaalbaar uiterlijk 14 dagen na datum factuur, tenzij anders vermeld.

Wil op de betaalopdracht steeds de (gestructureerde) mededeling, vermeld op de factuur of betalingsaanvraag, overnemen. Zo kan de verwerking van uw betaling automatisch en zonder vergissingen gebeuren.

Betalingen worden steeds aangerekend op de oudste schuld en de eventueel verschuldigde intresten. Schuldvergelijking of compensatie tussen wat u verschuldigd bent aan de VME en hetgeen u meent te goedge te hebben van de VME is niet toegelaten.

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 de intrestvoet zoals deze geldt 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 vervalddag, 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 administratiekosten. 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 bevoegd van het kanton waar het gebouw gelegen is. Om geldig te zijn moet elke klacht aangetekend op het kantoor van de syndicus toekomen, uiterlijk vijftien dagen na datum van betalingsaanvraag.