

Inhoudsopgave

VOORWOORD	5
DANKWOORD	7
HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN – STATUTEN – REGLEMENT VAN INTERNE ORDE	21
1.1. Algemeen	21
1. Welke soorten mede-eigendom zijn er in België?.....	21
2. Wanneer is er sprake van een gedwongen mede-eigendom?.....	23
3. Wat is het doel van een vereniging van mede-eigenaars en hoe en wanneer ontstaat ze?.....	25
4. Wie is lid van de vereniging van mede-eigenaars?.....	25
5. Uit welke (verplichte) organen bestaat een vereniging van mede-eigenaars?.....	26
6. Op basis van welke rechtsgronden worden de rechten en de plichten binnen een gedwongen mede-eigendom geregeld?.....	27
7. Kan een gebouw zich aan de dwingende wet onttrekken?.....	28
1.2. Statuten	29
8. Wat zijn statuten en moet elke mede-eigendom verplicht zulke akte hebben?.....	29
9. Zijn er kosten verbonden aan de opmaak van de statuten en zo ja, wie draagt deze kosten?.....	30
10. Wat staat er in het gedeelte basisakte en wat staat er in het gedeelte reglement van mede-eigendom?.....	31
11. Wat wordt verstaan onder gemeenschappelijke delen?.....	33
12. Wat wordt bedoeld met een privaatief gebruiksrecht?.....	34
13. Wat wordt verstaan onder particulier gemeenschappelijke en algemeen gemeenschappelijke delen?.....	36
14. Wat wordt verstaan onder privatieve delen?.....	37
15. Ten aanzien van wie zijn de statuten afdwingbaar?.....	38
16. Wat als een gedwongen mede-eigendom geen (volwaardige) statuten heeft?.....	38
17. Wordt het balkon van een appartement als een privaatief of als een gemeenschappelijk deel beschouwd?.....	40
18. Een vereniging van mede-eigenaars bevindt zich in Vlaanderen maar haar statuten werden in de Franse taal opgesteld. Kan een exemplaar in de Nederlandse taal geëist worden?.....	41
19. Zijn statuten die in 2011 werd gecoördineerd nog in overeenstemming met de gewijzigde wet van 2018?.....	42
20. Wie kan de statuten wijzigen?.....	43
21. Mag de bouwheer de statuten op elk moment wijzigen en dit zonder de mede- eigenaars daarin te kennen?.....	44

22.	Wat zijn aandelen, door wie, hoe en wanneer worden ze bepaald en wat is hun nut?.....	46
23.	Wat kan een mede-eigenaar doen als hij van oordeel is dat de aandelen niet (meer) correct zijn verdeeld?.....	47
24.	Wat als de algemene vergadering niet akkoord gaat met de wijziging van de aandelen?...	49
25.	Zijn de statuten tegenstelbaar aan mede-eigenaars en niet mede-eigenaars?.....	50
1.3.	Reglement van interne orde.....	50
26.	Waarvoor dient een reglement van interne orde en is dit verplicht?.....	50
27.	Wat moet er in het reglement van interne orde staan?.....	52
28.	Wie maakt het reglement van interne orde op en hoe kan dit nadien nog worden gewijzigd?.....	53
29.	In welke taal moet het reglement van interne orde worden opgemaakt?.....	54
HOOFDSTUK 2. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN EEN VERENIGING VAN MEDE-EIGENAAR.....		57
30.	Wanneer verkrijgt een vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid en wat houdt dit juist in?.....	57
31.	Moet een vereniging van mede-eigenaars over rechtspersoonlijkheid beschikken? Wat als ze geen rechtspersoonlijkheid heeft?.....	58
HOOFDSTUK 3. DEELVERENIGINGEN VAN MEDE-EIGENAARS.....		61
32.	Wat wordt bedoeld met een “groep van gebouwen”?.....	61
33.	Bestaat er voor een groep van gebouwen altijd maar één enkele vereniging van mede-eigenaars?.....	61
34.	Wie beslist over de oprichting van een deelvereniging van mede-eigenaars en zijn hieraan voorwaarden verbonden?.....	62
35.	Hoe ziet de structuur van een (groep van) gebouw(en) eruit wanneer er met deelverenigingen wordt gewerkt?.....	63
36.	Hoe verkrijgen de hoofdvereniging en de deelverenigingen rechtspersoonlijkheid?.....	64
37.	Valt een deelvereniging ook onder de bepalingen van de wet op de mede-eigendom?...	66
38.	Hebben een deelvereniging en een hoofdvereniging van mede-eigenaars één en dezelfde syndicus en één enkele algemene vergadering?.....	66
HOOFDSTUK 4. ORGANEN VAN EEN VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.....		69
4.1.	De algemene vergadering.....	69
4.1.1.	Algemeen.....	69
39.	Wat is de rol van de algemene vergadering en wie maakt er deel van uit?.....	69
40.	Wat is het onderscheid tussen een zogenaamde plenaire en een particuliere algemene vergadering?.....	70
41.	Wat is het verschil tussen een gewone algemene vergadering en een bijzondere algemene vergadering?.....	70

42.	Wie roept de jaarlijkse algemene vergadering samen en wanneer moet deze vergadering doorgaan?.....	71
43.	Wanneer wordt een bijzondere algemene vergadering gehouden en wie roept de bijzondere algemene vergadering samen?.....	71
44.	Vindt een jaarlijkse algemene vergadering altijd op hetzelfde ogenblik plaats of wordt dit onderling door de eigenaars bepaald?.....	72
4.1.2.	Voorafgaand aan de vergadering.	73
45.	Hoe worden de agendapunten voor een vergadering bepaald?.....	73
46.	Hoe en wanneer worden mede-eigenaars ervan op de hoogte gebracht dat er een vergadering zal plaatsvinden?.....	73
47.	Moet de syndicus samen met de uitnodiging bepaalde documenten of informatie aan de eigenaars te bezorgen?.....	74
48.	Wat als de syndicus de vergadering niet samenroept of als er geen syndicus is?.....	75
49.	Is een mede-eigenaar verplicht om aan de vergadering deel te nemen en zo ja, moet die mede-eigenaar dan persoonlijk aanwezig zijn of kan die mede-eigenaar iemand anders in zijn plaats naar de vergadering sturen?.....	77
50.	Wat is het doel van een volmacht en wat houdt dit in de praktijk juist in?.....	77
51.	Kan de syndicus optreden als lasthebber/volmachthouder voor een mede-eigenaar?.....	78
52.	Kan een mede-eigenaar tijdens een vergadering over meer dan één volmacht beschikken?.....	78
53.	Hoelang blijft een volmacht gegeven door een mede-eigenaar geldig?.....	79
54.	Kan een mede-eigenaar zich tijdens een vergadering laten bijstaan door een expert?.....	80
55.	Indien een kavel meerdere eigenaars heeft, wie mag dan deelnemen aan de vergadering?.....	80
56.	Mag een syndicus meestemmen over zijn mandaat als syndicus als hij zelf mede-eigenaar is?.....	81
4.1.3.	Tijdens de vergadering.	82
57.	Wie leidt de algemene vergadering?.....	82
58.	Wanneer is een (bijzondere) algemene vergadering rechtsgeldig samengesteld?.....	82
59.	Wat als de eerste vergadering niet rechtsgeldig kan doorgaan?.....	83
60.	Hoe en door wie wordt gecontroleerd of er voldoende eigenaars en/of aandelen aanwezig zijn?.....	84
61.	Kan tijdens een vergadering een dagordepunt worden toegevoegd en hierover beslist worden?.....	84
62.	Over hoeveel stemmen beschikt een mede-eigenaar tijdens een vergadering?.....	85
63.	Wat is de "de betaler beslist"-regel?.....	86
64.	Hoe wordt er tijdens een vergadering gestemd door de mede-eigenaars?.....	87
65.	Hebben blanco stemmen en onthoudingen een invloed op het eindresultaat van een beslissing?.....	88
66.	Worden alle beslissingen met eenzelfde meerderheid genomen?.....	89
67.	Moet een aandelenwijziging altijd met eenparigheid van stemmen worden beslist?.....	91
68.	Wat als er voor een agendapunt eenparigheid van alle eigenaars vereist is, maar niet alle mede-eigenaars aanwezig zijn?.....	92

4.1.4. Na de vergadering.....	92
69. Moeten alle eigenaars de genomen beslissingen aanvaarden, ook wanneer men tegenstemde of men zich heeft onthouden?.....	92
70. Zijn de door de vergadering genomen beslissingen ook bindend voor de tijdens de vergadering afwezige en niet-vertegenwoordigde eigenaars?.....	93
71. Is een huurder automatisch verplicht om de genomen beslissingen die hem zouden aanbelangen, te respecteren?.....	94
72. Wie maakt het verslag van de vergadering en wat moet erin staan?.....	96
73. Hoe worden de (afwezige) eigenaars op de hoogte gebracht van de genomen beslissingen?.....	97
74. Vanaf wanneer kunnen beslissingen worden uitgevoerd en wie moet ze uitvoeren?.....	97
4.1.5. Digitale vergaderingen.....	98
75. Is digitaal vergaderen (“vergaderen vanop afstand”) mogelijk?.....	98
4.2. De syndicus.....	99
76. Wat is een syndicus en wat zijn de taken?.....	99
77. Wie kent die taken aan de syndicus toe?.....	101
78. Is een syndicus verplicht en zo ja, wie kan syndicus zijn?.....	102
79. Vanaf wanneer en hoe wordt de (eerste) syndicus aangesteld?.....	103
80. Op welke wijze kunnen mede-eigenaars, bewoners en anderen kennisnemen van de gegevens van de aangestelde syndicus?.....	104
81. Moet er tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars een overeenkomst worden afgesloten en zo ja, wie ondertekent het contract dan?.....	105
82. Wat is de inhoud van de schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars?.....	106
83. Wat is de duurtijd van het mandaat van de syndicus?.....	107
84. Kan de syndicus de vereniging verbinden in contracten die een duurtijd hebben van bijvoorbeeld 5 of 10 jaar?.....	108
85. Wordt na het beëindigen van de contractuele duurtijd het mandaat van de syndicus automatisch en stilzwijgend vernieuwd?.....	108
86. Hoe kan de syndicus worden ontslagen?.....	109
87. Wanneer een mede-eigenaar syndicus is die meer dan 50% van de stemaandelen bezit of vertegenwoordigt, kan hij dan door de vergadering worden ontslagen?.....	109
88. Heeft de syndicus recht op een vergoeding wanneer zijn mandaat niet wordt vernieuwd?.....	110
89. Welke nadelen kan het onmiddellijk ontslag van de syndicus met zich meebrengen voor de vereniging van mede-eigenaars?.....	110
90. Wat is een gerechtelijk syndicus en wat zijn de gevolgen als een gerechtelijk syndicus wordt aangesteld?.....	111
91. Wat is het verschil tussen een gerechtelijk syndicus en een zogenaamde voorlopige bewindvoerder?.....	112

4.3. De raad van mede-eigendom	113
92. Is een raad van mede-eigendom bij elke gedwongen mede-eigendom verplicht?.....	113
93. Wat indien er geen raad van mede-eigendom wordt opgericht terwijl deze verplicht is?..	114
94. Wie beslist over de samenstelling en het aantal leden van de raad van mede-eigendom?	114
95. Hoelang duurt het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom en wat zijn hun taken?.....	115
96. Mag een lid van de raad van mede-eigendom nog een andere functie binnen de vereniging van mede-eigendom uitoefenen?.....	116
97. Stelt de Wet aan de raad van mede-eigendom hulpmiddelen ter beschikking om haar taken uit te voeren?.....	116
98. Moet de raad van mede-eigendom verantwoording afleggen over de uitgevoerde taken?.....	116
99. Hoe komt een raad van mede-eigendom tot een interne besluitvorming?.....	117
4.4. De rekeningcommissaris	117
100. Wat houdt de functie van rekeningcommissaris in?.....	117
101. Is een commissaris van de rekeningen verplicht?.....	117
102. Wie kan worden aangesteld als rekeningcommissaris en wat is de duurtijd van het mandaat van de rekeningcommissaris?.....	118
103. Kan een vereniging van mede-eigenaars meer dan één rekeningcommissaris hebben?..	118
104. Wie bepaalt de taken, verplichtingen en bevoegdheden van de rekeningcommissaris?..	118
HOOFDSTUK 5. BIJDRAGEPLICHT VAN DE MEDE-EIGENAARS IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN	121
5.1. Algemeen	121
105. Wat wordt verstaan onder gemeenschappelijke kosten en lasten?.....	121
106. Wie beslist over de uitgaven?.....	122
107. Draagt elke mede-eigenaar evenveel bij in de gemeenschappelijke kosten en lasten?..	124
108. Hoe is de kostenverdeling in geval van deelverenigingen?.....	126
109. Kan de kostenverdeling gewijzigd worden?.....	127
110. Kunnen schuldeisers zich ook rechtstreeks tot mede-eigenaars wenden?.....	129
111. Is het de vruchtgebruiker of de blote eigenaar die gehouden is tot de bijdrage?.....	130
112. Kan de eigenaar de bijdrage ten laste leggen van de huurder (Vlaanderen)?.....	131
113. Hoe wordt de bijdrage opgedeeld bij overdracht van een kavel?.....	132
114. Vanaf wanneer geldt de bijdrageverplichting bij aankoop op plan?.....	134
115. Welke boekhouding moet worden gevoerd binnen een mede-eigendom?.....	134
116. Wat is het onderscheid tussen het werkkapitaal en het reservekapitaal?.....	136
117. Hoe wordt bepaald welke bijdragen wanneer opgevraagd worden?.....	137
118. Hoe wordt de individuele afrekening opgemaakt?.....	138
119. Welke sancties zijn er als een eigenaar zijn bijdragen niet (tijdig) betaalt?.....	139
120. Kan de bijdrage geïnd worden bij de huurder?.....	141

5.2. Erelonen en andere (gerechts-)kosten	142
121. Moet een mede-eigenaar die procedeert tegen de vereniging bijdragen in de voorschotten voor gerechtskosten van de vereniging?.....	142
122. Moet een mede-eigenaar na een gerechtelijke uitspraak definitief bijdragen in de gerechtskosten van de vereniging van mede-eigenaars?.....	142
123. Kan een mede-eigenaar zijn eigen gerechts- en advocatenkosten verhalen op de vereniging van mede-eigenaars?.....	144
124. Welke kosten kan de vereniging van mede-eigenaars doorrekenen als de mede-eigenaar in het ongelijk wordt gesteld?.....	145
HOOFDSTUK 6. RECHTSVORDERINGEN	147
6.1. Algemeen	147
125. Kan de vereniging van mede-eigenaars gerechtelijke procedures voeren?.....	147
126. Wie kan beslissen tot het voeren van een procedure?.....	148
127. Moet er verplicht beroep gedaan worden op een advocaat?.....	149
128. Wat als de vereniging van mede-eigenaars zelf gedagvaard wordt?.....	149
129. Welke specifieke vorderingen kan een mede-eigenaar instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars?.....	150
130. Kan een huurder een rechtsvordering tegen de vereniging van mede-eigenaars instellen?.....	158
131. Kan de syndicus een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars opstarten?.....	159
6.2. Het invorderen van achterstallen	160
132. Welk stappenplan volgt de vereniging van mede-eigenaars het best wanneer een mede-eigenaar zijn bijdragen niet (tijdig) betaalt?.....	160
133. Mag de syndicus zonder daarvoor eerst de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben gevraagd, een gerechtelijke invorderingsprocedure tegen een mede-eigenaar opstarten?.....	161
134. Wat als een achterstallige mede-eigenaar na een definitieve gerechtelijke uitspraak zijn schuld nog altijd niet betaalt? Kan de vereniging van mede-eigenaars dan overgaan tot openbare verkoop van het appartement of inning van de huur?.....	161
135. Hoe verloopt de openbare verkoop van een appartement in de praktijk en wat met de kosten die hiervoor moeten worden gemaakt?.....	162
136. Wat als een achterstallige mede-eigenaar tijdens de uitvoering van een gerechtelijke uitspraak in collectieve schuldenregeling gaat?.....	162
137. Kan het OCMW de verdere uitvoering van een (on)roerend beslag ontzeggen aan de vereniging van mede-eigenaars?.....	163
138. Wat als de achterstallige eigenaar lopende de invorderingsprocedure failliet gaat?.....	163
139. Hoe komt de vereniging van mede-eigenaars te weten dat de mede-eigenaar rechtspersoon failliet werd verklaard?.....	164
140. Geniet een vereniging van mede-eigenaars als schuldeiser een voorrecht ten opzichte van andere (al dan niet hypothecaire) schuldeisers?.....	164

141. Wat als uiteindelijk blijkt dat de achterstallige eigenaar zijn schulden niet (volledig) kan terugbetalen, ook niet nadat zijn appartement (openbaar) werd verkocht?.....165

HOOFDSTUK 7. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN HAAR ORGANEN.....167

7.1. De vereniging van mede-eigenaars.....167

142. In welke gevallen kan een vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk worden gesteld?.....167
143. Kan een vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk zijn voor fouten van de syndicus?.....169
144. Als een vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk wordt gehouden voor een fout van de syndicus, kan zij dan verhaal uitoefenen tegen de syndicus?.....171

7.2. De syndicus.....171

145. Wat betekent: “De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer”?.....171
146. Welke aansprakelijkheden kan een syndicus oplopen?.....173
147. Is er een verschil in aansprakelijkheid naargelang het om een beroepssyndicus dan wel om een occasionele syndicus gaat?.....176
148. Wie kan tegen de syndicus een aansprakelijkheidsvordering instellen?.....177
149. Geldt de kwijting als ontheffing van aansprakelijkheid van de syndicus?.....177
150. Geldt een door de algemene vergadering gegeven kwijting ook ten aanzien van de individuele mede-eigenaar?.....179
151. Moet de syndicus zijn aansprakelijkheid laten verzekeren?.....179
152. Wanneer een syndicus een fout heeft begaan, heeft dit dan automatisch de beëindiging van het mandaat van de syndicus tot gevolg?.....180

7.3. De leden van de raad van mede-eigendom.....181

153. Kunnen de leden van de raad van mede-eigendom aansprakelijk zijn voor fouten of nalatigheden?.....181
154. Kunnen de leden van de raad van mede-eigendom hun aansprakelijkheid laten verzekeren?.....182
155. Geldt de kwijting als ontheffing van aansprakelijkheid van de raad van mede-eigendom?.....182

7.4. De rekeningcommissaris(sen).....182

156. Kan een commissaris van de rekeningen aansprakelijk zijn voor fouten of nalatigheden?.....182
157. Kan de commissaris van de rekeningen zijn aansprakelijkheid laten verzekeren?.....183
158. Geldt de kwijting als ontheffing van aansprakelijkheid van de commissaris van de rekeningen?.....184

HOOFDSTUK 8. EIGENDOMSOVERDRACHT.....185

159. Moet er informatie over de mede-eigendom aan een kandidaat-koper worden meegedeeld?.....185
160. Welke informatie over de mede-eigendom moet een kandidaat-koper in de eerste fase ontvangen?.....186

161.	Wie moet de informatie in de eerste fase opvragen en aanleveren?.....	187
162.	Welke informatie over de mede-eigendom moet een kandidaat-koper in de tweede fase ontvangen?.....	188
163.	Wie moet de verkoopinformatie in de tweede fase aanleveren?.....	189
164.	Wat als de informatie niet (tijdig) bij de syndicus wordt opgevraagd of de syndicus niet (tijdig) reageert?.....	190
165.	Hoe wordt de syndicus op de hoogte gebracht van een eigendomsoverdracht?.....	191
166.	Zijn er aan het opzoeken en bezorgen van de informatie en documenten kosten verbonden? Zo ja, wie moet die kosten betalen?.....	192
167.	Wordt een door de jaren heen opgebouwd reservekapitaal bij verkoop terugbetaald aan de verkoper(s)?.....	192
168.	Wat indien er in hoofde van de verkoper achterstallen zijn in de bijdragen op het moment van de verkoop?.....	193

HOOFDSTUK 9. HOUDERS VAN EEN PERSOONLIJK OF ZAKELIJK RECHT.....195

169.	Wie zijn personen die het gebouw op grond van een persoonlijk of zakelijk recht bewonen?.....	195
170.	Hebben zij plichten ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars?.....	195
171.	Hebben bewoners-niet mede-eigenaars ook rechten?.....	195
172.	Mag een huurder aanwezig zijn op de algemene vergadering en meestemmen?.....	196
173.	Kan een huurder de algemene vergadering verplichten over een bepaald punt te stemmen?.....	196
174.	Is een huurder automatisch gebonden door de bepalingen van het reglement van interne orde of door de beslissingen van de algemene vergadering?.....	197
175.	Hoe moet een huurder in kennis worden gesteld van de bepalingen van het reglement van interne orde en de door de vergadering genomen beslissingen?.....	198
176.	Moet een huurder zomaar instemmen met de bepalingen van het reglement van interne orde of met de beslissingen van de algemene vergadering die aangenomen worden tijdens zijn huur?.....	199

HOOFDSTUK 10. VERZEKERINGEN.....201

177.	Wat is een bouwpolis of een blokpolis en is deze verplicht?.....	201
178.	Zijn de (verkochte) appartementen en de gemeenschappelijke delen al verzekerd op het moment dat de vereniging van mede-eigenaars nog niet actief is?.....	203
179.	Wie is bevoegd om de gemeenschappelijke brandpolis af te sluiten?.....	204
180.	Waar moet de syndicus op letten wanneer hij verzekeringsvoorstellen ontvangt?.....	206
181.	Kan de syndicus zelf als verzekeringsmakelaar voor het gebouw optreden?.....	207
182.	Wat is het verschil tussen algemene en bijzondere voorwaarden van een verzekeringspolis?.....	208
183.	In de bouwpolis staat dat er een "contractuele vrijstelling" van toepassing is. Wat betekent dit?.....	209

184.	Kan de grootte van het ‘vast’ vrijstellingsbedrag tijdens de duurtijd van de polis wijzigen?.....	211
185.	Kan een zogenaamde slechte schadestatistiek, naast de verhoging van de contractuele vrijstelling, nog andere gevolgen voor de vereniging van mede-eigenaars hebben?.....	212
186.	Moet een mede-eigenaar voor zijn privaat deel ook nog een bepaalde verzekering afsluiten en zo ja, welke dan?.....	212
187.	Moet een huurder van een appartement verzekeringen afsluiten?.....	213
188.	Wat wordt van een mede-eigenaar verwacht in geval van schade aan zijn appartement?.....	214

HOOFDSTUK 11. KOOP OP PLAN (WET BREYNE) BINNEN DE MEDE-EIGENDOM... 217

189.	Wat is het doel van de Woningbouwwet?.....	217
190.	Wanneer is de Woningbouwwet van toepassing?.....	217
191.	Met welke partijen komen de vereniging van mede-eigenaars en mede-eigenaars in het kader van de wet Breyne meestal in aanraking en tot wie moeten zij zich richten bij problemen?.....	219
192.	Wat is de meerwaarde van de Woningbouwwet?.....	220
193.	Welke waarborg moet gesteld worden door de verkoper?.....	224
194.	Kan de vereniging van mede-eigenaars beroep doen op de waarborg?.....	227
195.	Wat is de voorlopige oplevering bij verkoop, hoe gebeurt deze en welke gevolgen zijn hieraan verbonden?.....	228
196.	Wat is de definitieve oplevering, hoe gebeurt deze en welke gevolgen zijn hieraan verbonden?.....	230
197.	Wanneer is een gebouw in staat van oplevering?.....	232
198.	Hoe gebeurt bij mede-eigendom de oplevering?.....	233
199.	Kunnen gemeenschappelijke delen stilzwijgend opgeleverd worden?.....	235
200.	Wat als de vereniging van mede-eigenaars niet akkoord gaat met het opleveren van de gemeenschappelijke delen?.....	236
201.	Wat als een mede-eigenaar niet akkoord gaat met het opleveren van de gemeenschappelijke delen?.....	236
202.	Welke aansprakelijkheden bestaan er voor gebreken in de bouw?.....	237
203.	Wat in geval van doorverkoop van een kavel tijdens de bouwfase?.....	240

HOOFDSTUK 12. BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN..... 243

12.1. Toepassing van de GDPR-wetgeving op een vereniging van mede-eigenaars..... 243

204.	Waarvoor staat de GDPR (AVG) en wat is het doel ervan?.....	243
205.	Wat dient te worden verstaan onder het verwerken van persoonsgegevens?.....	244
206.	Is de GDPR ook van toepassing op een vereniging van mede-eigenaars?.....	245
207.	Wie is binnen een gedwongen mede-eigendom verantwoordelijk voor een correcte naleving van de GDPR-regelgeving?.....	246
208.	Wat als de GDPR niet (correct) wordt nageleefd?.....	247

209.	Op basis van welke rechtmatige voorwaarden verwerkt de vereniging van mede-eigenaars de persoonsgegevens?.....	249
210.	Waarop moet de syndicus letten bij het verwerken van persoonsgegevens?.....	251
211.	Moet de verwerkingsverantwoordelijke kunnen aantonen dat hij de basisbeginselen naleeft?.....	252
212.	Welke administratieve verplichtingen legt de GDPR- wetgeving aan de vereniging van mede-eigenaars op?.....	253
213.	Welke andere verplichtingen legt de GDPR-wetgeving aan de vereniging van mede-eigenaars op?.....	255
214.	Over welke rechten beschik ik als mede-eigenaar in het kader van de GDPR-wetgeving?..	261
215.	Waar kan een mede-eigenaar terecht als hij van oordeel is dat zijn gegevens niet voldoende beschermd worden?.....	266
216.	Waar kan een mede-eigenaar terecht als hij een inbreuk m.b.t. zijn persoonsgegevens vaststelt?.....	268
217.	Het gebeurt regelmatig dat een mede-eigenaar aan de syndicus vraagt om de persoonsgegevens van de andere mede-eigenaars door te geven. Is de syndicus, rekening houdende met de GDPR verplicht om hierop in te gaan?.....	270
218.	Welke gegevens mag de syndicus doorgeven?.....	270
219.	Hoelang en volgens welke regels moet de syndicus persoonsgegevens bewaren?.....	272
12.2.	Bewakingscamera's	273
220.	Wie beslist er over het al dan niet voorzien van één of meerdere bewakingscamera's in de mede-eigendom?.....	273
221.	Is de Camerawet van toepassing op een vereniging van mede-eigenaars?.....	274
222.	Als de algemene vergadering groen licht geeft voor het aanbrengen van één of meerdere bewakingscamera's, aan welke verplichtingen moet dan voldaan worden?..	275
223.	Binnen een gebouw werd er voor het in voege treden van de gewijzigde wet in 2018 reeds een camera geplaatst, dit in regel met de op dat moment geldende wetgeving. Moet er door de vereniging van mede-eigenaars dan nog actie worden ondernomen?.....	276
224.	Wat moet er allemaal in het verplichte register van de beeldverwerkingsactiviteiten worden opgenomen?.....	277
225.	Hoelang moet de vereniging van mede-eigenaars het register bewaren?.....	280
226.	Door wie en wanneer moet de aangifte bij de politiediensten gebeuren?.....	280
227.	Waarvoor mogen de opgenomen beelden worden gebruikt?.....	281
228.	Wie heeft binnen de vereniging van mede-eigenaars toegang tot de beelden?.....	282
229.	Op welk moment en door wie mogen de beelden worden bekeken?.....	282
230.	Mag of moet de syndicus beelden overdragen aan politiediensten of gerechtelijke overheden?.....	284
231.	Hoelang mogen/moeten de beelden worden bewaard?.....	285
232.	Welke beeldopnamen zijn verboden?.....	285
233.	Kunnen er aan de vereniging van mede-eigenaars sancties worden opgelegd wanneer ze de wet op de bewakingscamera's niet (correct) naleeft?.....	285

12.3 Het Energieprestatiecertificaat (EPC) voor gemeenschappelijke delen (Vlaanderen)	286
234. Wat is het doel van een EPC voor de gemeenschappelijke delen en moet elke vereniging van mede-eigenaars verplicht over zo'n EPC beschikken?.....	286
235. Vanaf wanneer moet het EPC gemeenschappelijke delen aanwezig zijn?.....	288
236. Wie moet ervoor zorgen dat het EPC gemeenschappelijke delen wordt opgemaakt en wat als dit niet tijdig gebeurt?.....	289
237. Welke gemeenschappelijke delen worden in toepassing van het EPC in aanmerking genomen bij de opmaak van het certificaat?.....	289
238. Wie maakt het EPC gemeenschappelijke delen en hoelang blijft het geldig?.....	291
239. Hoe gebeurt het (laten) opmaken van een EPC in de praktijk en wat is de rol van de syndicus hierin?.....	293
240. Een gebouwencomplex bestaat uit een hoofdvereniging en 2 deelverenigingen van mede-eigenaars. Hoe gebeurt de opmaak van het EPC gemeenschappelijke delen in zo'n situatie?.....	295
241. Wat is de kostprijs voor het laten uitvoeren van een audit en het opmaken van het certificaat?.....	298
242. Wordt een mede-eigenaar op de hoogte gebracht van het bestaan van het EPC gemeenschappelijke delen of moet hij daarvoor zelf actie ondernemen?.....	298
12.4 Toeristische verhuring	299
243. Is kortstondige toeristische verhuur toegelaten in een mede-eigendom?.....	299
12.5 Elektrische laadpalen	300
244. Kan een mede-eigenaar zomaar een elektrische laadpaal voorzien in zijn garage?.....	300
 HOOFDSTUK 13. GECOÖRDINEERDE VERSIE WET OP DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM ZOALS GEÏNTEGREERD IN HET NIEUW BURGERLIJK WETBOEK	303