

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
van het APPARTEMENTSGEBOUW
Antwerpen Jan Frans Willemstraat 1, gelegen te 2000 Antwerpen, Grote Goddaard 1
(ondernemingsnummer VME: 0864.030.369)

Huidige akte vervangt het bestaande REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM dat werd opgesteld door notaris Erik CELIS met standplaats te Antwerpen op 14 maart 2003 en betreft de uitwerking van de verplichting tot coördinatie van de statuten zoals deze werd opgelegd bij art. 19 §2 van de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De bestaande BASISAKTE van het gebouw blijft ongewijzigd van toepassing.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande 'gedwongen mede-eigendom in het algemeen', en 'gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen' in het bijzonder.

AFDELING 1 – Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw, doch slechts betrekking hebbende op het eigendom, ter uitzondering van het vlak onderaards.

Samen met de statuten van het gebouw vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid zoals omschreven in artikel 51. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Zie echter artikel 19 § 2 van de Wet van 2 juni 2010 die op huidige akte van toepassing is. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter.

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid.

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.

Artikel 3 – Zetel, vermogen, verhaal.

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de “Vereniging van mede-eigenaars gebouw Antwerpen Jan Frans Willemstraat 1” met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in de kavel van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zo niet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

AFDELING 2 - Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar
--

Artikel 4 - Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de privatieve en gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 5 – Beschikking over gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier/vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 6 – Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, zoals bijvoorbeeld de inkom, de gangen, de trappen en doorgangen moeten ten allen tijde vrij en toegankelijk blijven.

Alle verhuizingen dienen te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphal.

Artikel 7 – Beschikking over privatieve gedeelten.

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Artikel 8 – Verbouwingen aan privatieve gedeelten.

Ieder mede-eigenaar mag de indeling van zijn kavel veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de kavels van de mede-eigenaars.

Het is toegelaten om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde enige kavel in het gebouw te verbinden met aanpalende huizen of kavels, op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw.

Artikel 9 – Stijl en uitzicht.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Artikel 10 – Gemeenschappelijke installaties.

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een meerderheid volstreekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 11 – Persoonlijke leidingen.

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden en/of antennes mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen.

Artikel 12 – Bestemming van privatieve delen.

Het is toegelaten om in de bureelkavels, eventueel opgedeeld in kleinere units, elke niet storende handel of kantoorfunctie uit te baten, die geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere kavels. Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

Enkel de Comm. V. Leasinvest Real Estate kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

Artikel 13 – Vuilschuiven.

Er zijn geen vuilschuiven voorzien.

Artikel 14 – Dieren.

Er mogen geen dieren in het gebouw verblijven.

Artikel 15 – Rust.

Mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom gebruiken als “goede huisvader”.

Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen.

Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.-ontvangsten niet te storen.

Artikel 16 – Publiciteit.

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw, tenzij voor de commerciële kavels, die zelfs een lichtreclame mogen aanbrengen tot onder het raam van de verdieping erboven, mits deze reclame geschiedt zonder flitsend licht en ook niet lichtdoorlatend is in de richting van de verdieping erboven of eronder.

In elk geval dient de plaatsing en de aard van deze lichtreclame de toelating te verkrijgen van de Comm. V. Leasinvest Real Estate of, wanneer deze geen mede-eigenaar meer zou zijn, van de algemene vergadering der mede-eigenaars; zulk een toelating kan nadien niet ingetrokken worden. De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels (behoudens de commerciële kavels), op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het “te koop” of “te huur” zijn van de kavel zelf. Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Artikel 17 – Brievenbussen.

Brievenbussen moeten eenvormig de naam dragen van de gebruiker en eventueel het nummer van verdieping en/of privatieve kavel.

Artikel 18 – Daken.

Nihil.

Artikel 19 – Autostaanplaatsen.

- a) De autostaanplaatsen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehooren aan personen al dan niet eigenaars van een kavel in het gebouw.
- b) Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te hinderen, zo zal ieder van hen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats.
Geen enkel voorwerp dat de aanpalende eigenaars zou hinderen mag aan de zijanten van een voertuig geplaatst worden.
De toegankelijkheid om de autostaanplaatsen te bereiken zonder te manoeuvreren wordt niet gewaarborgd.
- c) Het is ten strengste verboden:
- Kinderen in het garagegebouw te laten spelen
 - Met fietsen, moto's enzovoorts rond te rijden
 - In het garagegebouw te roken, of er lucifers, of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken
 - Er benzine, olie of andere ontvlambare producten te stapelen
 - Gebruik te maken van geluidmakende verwittigingstoestellen
 - Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren
 - Voertuigen met gasinstallatie te parkeren

Artikel 20 – Bergingen.

Nihil.

Artikel 21 – Terrassen.

- a) De terrassen horen tot het privaat gebruik van de kavels waaraan ze verbonden zijn.
- b) Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekkingen op de terrassen is lastens de privaatieve kavel waarbij deze hoort terwijl de kosten aan de onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, met uitzondering van hetgeen navermeld voor wat betreft de bureelruimten, te dragen in verhouding met het aandeel in de gemene delen die elke privaatieve kavel van het ganse complex in het gebouw bezit.
Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:
- Het waterdicht houden van de onderliggende daken en constructies en eventuele kosten hieromtrent ten laste zijn van alle privaatieve kavels van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.
 - De respectievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de waterdicht houdende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.
 - Indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dient dit systeem te allen tijde gehandhaafd en is vaste betegeling op bedding verboden.

- Het eventueel aanleggen van daktuinen en/of de plaatsing van niet verplaatsbare plantenbakken, zal enkel mogen gebeuren mits een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Comm. V. Leasinvest Real Estate, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien van de algemene vergadering (behoudens voor wat betreft de daken van de bureelruimten in het eigendom Jan Frans Willemstraat 1, zoals nagemeld), hij zal tevens zijn goedkeuring dienen te geven omtrent de inplanting, de grootte en het gewicht; de plaatsing ervan gebeurt evenwel op de exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaar.

Artikel 22 – Centrale verwarming.

Indien er een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie is, dienen de kosten verdeeld te worden tussen alle aangesloten kavels ten belope van zeventig ten honderd (70 %) volgens het verbruik en ten belope van dertig ten honderd (30 %) volgens de aandelen in de gemene delen.

Artikel 23 – Tuin.

Nihil.

Artikel 24 – Lift.

Nihil.

Artikel 25 – Conciërge.

Nihil.

Artikel 26 – Maatregelen door de syndicus.

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van die aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen.

Artikel 27 – Werken aan privatieve delen.

De algemene vergadering heeft het recht om van de eigenaar van een privatieve kavel te eisen dat hij de nodige werken uitvoert, teneinde te vermijden dat er schade ontstaat aan de gemeenschappelijke gedeelten of om dergelijke schade te herstellen.

Bovendien is de algemene vergadering, mits bijzondere motivering, bevoegd over de werken aan bepaalde privatieve delen, die om economische of technische redenen best worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; hiervoor is een meerderheid van 3/4de van de stemmen vereist.

Artikel 28 – Toegang voor uitvoering werken.

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in de installatie of aan

het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich de toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de mede-eigenaar of bewoner van een kavel voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van de kavel af te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 29 – Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

- Dringende en noodzakelijke werken: wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.
- Nuttige werken: iedere mede-eigenaar kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 30 - Inlichtingen door de eigenaar bij vervreemding, verhuring en dergelijke.

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemd of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van kennisgeving.

Artikel 31 - Inlichtingen en tegenstelbaarheid bij verhuring en dergelijke.

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit de statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en de agenda en dit tegelijkertijd en als op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

AFDELING 3 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 32 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- a) de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken
- b) de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd
- c) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd
- d) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen
- e) belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht
- f) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd

Artikel 33 - Bijdrage in deze lasten.

1. De aan de mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de algemene vergadering beslist om die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.
2. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen de 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, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.
3. De mede-eigenaar die de gemeenschappelijke lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspuiten.

Artikel 34 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

2. Bijzondere verdeelsleutels.

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, zoals bepaald in de basisakte.

3. Verhoging van het garagegebouw.

Ingeval van verhoging van het garagegebouw door bijbouwen van één of meer verdiepingen, zullen alle onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten tussen al de mede-eigenaars verrekend worden in verhouding hunner quotiteiten in de gemene delen: twee honderd en tien/duizendsten voor de autostaanplaatsen onderaards en zeven honderd negentig/duizendsten voor al het overige van het eigendom.

4. Verder gelden volgende afwijkingen:

1° De kosten van het elektriciteitsverbruik voor de verlichting van de "in- en uitrit I" (helling) en van de parking onderaards, zijn ten uitsluitende last van de eigenaars der autostaanplaatsen onderaards om tussen hen verrekend te worden in gelijke paarten.

2° De kosten van het elektriciteitsverbruik voor de verlichting van de parking gelijkvloers, de parking van het verdiep en de parking op het dak en ook, eventueel, der bij te bouwen verdiepingen, zijn ten uitsluitende last van de eigenaars dezer lokalen om tussen hen verrekend te worden in verhouding der quotiteiten die ieder van hen zal bezitten in de gemene delen.

3° Het aandeel in de kosten en uitgaven voor de gemene delen, dat ten laste is van elke mede-eigenaar, is vastgesteld in verhouding van het aantal aandelen in mede-eigendom verbonden aan de private kavels, waarvan deze mede-eigenaar eigenaar is, behoudens andersluidende schikkingen bedongen in deze akte of na beslissing genomen door de algemene vergadering of na definitieve rechterlijke beslissing die dit wijzigt.

Het aandeel van de diverse kavels met betrekking tot de kosten werd berekend op basis van een combinatie van enerzijds de waarde van de betrokken kavels en anderzijds het respectievelijk gebruik en nut dat de diverse kavels hebben of kunnen hebben van de betrokken gemene delen.

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in principe alle lasten van de mede-eigendom, worden gedragen door alle mede-eigenaars, in evenredigheid met hun aandelen in de mede-eigendom en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede-eigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen aldus bepaald in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemene delen.

Deze kosten zijn onder meer: de kosten van elektriciteit en water voor de gemene delen; de kosten van onderhoud van eventueel gemeen meubilair; de kosten van verwarming der gemene delen; de kosten van de verschillende benodigdheden nodig voor het gemeen verbruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw; eventuele vergoeding en de bureelkosten van de syndicus en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

De mede-eigenaars die de gemene lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

4° Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing van de traphal en trappen naar de appartementen zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van het appartement op het gelijkvloers, dat hierin niet moet bijdragen.

5° Alle eventuele kosten verbonden aan zaken die enkel dienstig zijn voor de bureelkavels zijn uitsluitend ten laste van deze kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitsluiting van de andere kavels in het gebouw, die niet moeten meebetalen.

6.1.° Alle kosten met betrekking tot de daken gelegen boven de bureelruimten van het eigendom Jan Frans Willemstraat 1, te weten de daken boven de vierde en de vijfde verdieping, zowel de bedekking als onderbouw, zijn exclusief ten laste van de burelen op de bovenste verdiepingen;

6.2.° Als tegenprestatie, mag het bureel op de bovenste verdieping gebruik maken van het dak op de vierde of op de vijfde verdieping naar eigen goeddunken, binnen de stedenbouwkundige beperkingen.

7° Alle bijzondere regelingen betreffende kosten die voortspruiten uit de hiervoor vermelde verplichtingen der mede-eigenaars, worden beschouwd als hier herhaald en zijn als dusdanig bevestigd.

Artikel 35 - Werk- en reservekapitaal.

Een maandelijks of driemaandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisie.

De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruike bedragen.

Artikel 36 - Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten.

*

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal,

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen

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

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, bij leven of wegens overlijden, verzoekt de optredende notaris, bij een per post aangetekende brief, aan de syndicus hem de volgende inlichtingen en documenten te geven:

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

- de verhogingen van het werk- en/of reservekapitaal die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór de datum van eigendomsoverdracht, alsook de kosten van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar bovenvermelde kosten, evenals de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

De kosten verbonden aan bovenstaande inlichtingen zijn verschuldigd zijn door de overdragende mede-eigenaar.

*

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager

verschuldigde achterstallen van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

2. Werkkapitaal.

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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

3. Reservekapitaal.

Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft als een bijhorigheid aan de kavel verbonden, en kan dus niet terugggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 37 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftientig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

Artikel 38 – Verzekeringen en heropbouw.

38.1. Afsluiten verzekeringspolis

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemeenschappelijke zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van een der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door de vergadering aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars af-

zonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

38.2. Verhoogde premie

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door een der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

38.3. Aanwending uitgekeerd bedrag

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de herstelling/heropbouw ervan, indien de algemene vergadering beslist om tot herstelling/heropbouw over te gaan.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in afdeling 8.

Artikel 39 – Aansprakelijkheid voor schade.

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-

eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 40 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

AFDELING 4 - De Algemene Vergadering

Artikel 41 - Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen.

Tot de taken van de voorzitter behoren o.a.: het openen en sluiten van de vergadering, het zorgen voor de orde en tucht in de algemene vergadering, de mogelijkheid de vergadering tijdelijk te schorsen, het aanbrengen van de agendapunten, het al dan niet verlenen van het woord aan een mede-eigenaar, het ter kennis brengen van de stemresultaten aan de mede-eigenaars, het ondertekenen van de notulen van de algemene vergadering, het in ontvangst nemen van het volledige dossier – uit handen van de oude syndicus – binnen de 30 dagen na de beëindiging van het mandaat van de syndicus, indien er nog geen nieuwe syndicus werd aangesteld,...

De secretaris stelt de notulen op en ondertekent deze op het einde van de algemene vergadering. De functie van secretaris mag toegewezen worden aan de syndicus.

Artikel 42 - Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer (daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus), het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder

- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan

Artikel 43 - Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald. Hiertoe dient door de algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierde van de stemmen. De opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Artikel 44 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt eenmaal per jaar bijeen. Dit vindt plaats binnen de periode van 15 tot 30 september.
2. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen ('buitengewone algemene vergaderingen'):
 - telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, of
 - op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten; dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars; wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen
 - iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door vernoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen
3. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen echter eveneens, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Artikel 45 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

- De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen - ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in artikel 44 van dit reglement bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden – schriftelijk de punten overmaken aan de syndicus die eveneens dienen te worden toegevoegd aan de agenda.
- De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de

syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

- Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
- Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Kunnen die punten evenwel niet meer op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 46 - Samenstelling algemene vergadering.

1. Iedere eigenaar van een privative kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. Deze lasthebber dient over een volmacht te beschikken, die de naam vermeldt van de lasthebber.
De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag echter meer dan drie volmachten aanvaarden, behalve indien het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
3. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 47 - Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer:

- ofwel meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten
- ofwel wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die geldig mag stemmen, ongeacht het aantal op dat moment aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de

gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten, dit behoudens de onderwerpen waarvoor de wet eenparigheid vereist.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de zevenhonderd negentig / duizendsten (790/1.000sten) op de vergadering van het gehele gebouw duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) vertegenwoordigen.

Artikel 48 - Stemrecht op de algemene vergadering.

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
2. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
3. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Artikel 49 - Meerderheidsvereisten.

1. De besluiten van de algemene vergadering worden bij **volstreekte meerderheid der stemmen** (50 + 1) genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.
 Voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco-stemmen, de onthoudingen en de ongeldige stemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
 Bij elke beslissing wordt de behaalde meerderheid vermeld, evenals de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
2. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen:
 - over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft
 - over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen
 - over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer
 - over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is
 - mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars
3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen:
 - over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom
 - over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed
 - over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling 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
 - over de wijziging van de statuten in functie van de oprichting van deelverenigingen
 - over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid
4. De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars:
- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom
 - over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed
 - over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars
- Eenparigheid betekent dus éénparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 50 - Notulen van de algemene vergaderingen.

1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter van de algemene vergadering, de secretaris, en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt door de syndicus een afschrift van deze notulen bezorgd binnen de 30 dagen na de algemene vergadering. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.
3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken.
4. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.
De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.
5. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.
De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.
6. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degenen die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft, van rechtswege en zonder kennisgeving tegenstelbaar.
De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief.

Artikel 51 - Verhaal tegen 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. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.
- Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

AFDELING 5 - De syndicus

Artikel 52 - Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 53 - Benoeming.

1. De syndicus kan worden aangesteld in het reglement van mede-eigendom. Hij kan ook worden benoemd door de eerste algemene vergadering. Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering, die alsdan de aanstelling van deze syndicus hernieuwt, dan wel een andere syndicus aanstelt.
2. Bij het ontbreken van een syndicus kan de rechter een syndicus aanstellen, dit op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
3. De aanstelling van een syndicus dient steeds gepaard te gaan met een schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de Vereniging van Mede-eigenaars.
4. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
5. De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt door de syndicus binnen de acht dagen na de aanvang van zijn opdracht bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst. Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, haar naam, maatschappelijke zetel en ondernemingsnummer. Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het iedere belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken. Tevens wordt vermeld waar het

register van beslissingen van de algemene vergadering en het eventueel reglement van orde kunnen worden geraadpleegd.

6. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, waarbij er eventueel - conform het contract - een schadevergoeding/opzegtermijn dient in acht te worden genomen. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
7. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

Artikel 54 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht :

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen
- de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register
- deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering
- door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst
- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; aangetekende briefwisseling en dagvaardingen worden, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars
- de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld
- de in het kader van een kaveloverdracht door de notaris opgevraagde inlichtingen tijdig aan deze notaris te bezorgen
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren; deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld; de mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw
- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de

laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is

- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom
- desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld
- in geval van grote herstellingen meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen
- de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen
- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel
- de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen
- de rekeningen van het door hem gevoerde beheer voorleggen aan de algemene vergadering ter goedkeuring
- aan de mede-eigenaars periodiek (zijnde jaarlijks) hun persoonlijke afrekeningen bezorgen
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de alge-

mene vergadering toevertrouwd

Artikel 55 - Bevoegdheid.

1. Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheid verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.
2. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 56 - Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 57 - Vergoeding.

De vergoeding van de syndicus wordt vastgelegd in het contract dat hij in het kader van zijn aanstelling afsluit met de Vereniging van mede-eigenaars.

AFDELING 6 - Raad van mede-eigendom.

1. De oprichting van een Raad van mede-eigendom is verplicht in elk gebouw of groep van gebouwen die ten minste twintig kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) omvat. Deze raad van mede-eigendom wordt opgericht bij beslissing van de algemene vergadering.
2. Door de algemene vergadering wordt bepaald uit hoeveel leden deze raad dient te bestaan, doch aangewezen is een oneven aantal. Eén van deze leden neemt de functie van voorzitter waar.
3. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Om deze reden mag de syndicus geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.
4. De raad kan ook elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
5. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.
6. De algemene vergadering bepaalt de duur van het mandaat, dat idealiter twee of drie jaar bedraagt, doch met de mogelijkheid van herbenoeming.
7. De algemene vergadering bepaalt of er al dan niet een vergoeding wordt uitgekeerd aan de leden van de raad van mede-eigendom (b.v. zitpenningen, honoraria voor bijzondere prestaties,...).

AFDELING 7 - Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Hij wordt verkozen bij gewone meerderheid.

De commissaris controleert de financiële toestand van de vereniging van mede-eigenaars, zijnde:

- de boekhouding
- de rekeningen
- de regelmatigheid van de door de syndicus uitgevoerde financiële verrichtingen

Hiertoe beschikt de commissaris over de volgende bevoegdheden:

- hij heeft het recht te allen tijde inzage te nemen van de notulen, financiële boeken en bescheiden
- hij kan te allen tijde van de syndicus inlichtingen en toelichtingen bekomen en alle verificaties verrichten die hij nodig acht
- hij is van rechtswege gemachtigd bij derden inzage te vragen van de vorderingen op of de schulden aan de vereniging van mede-eigenaars

De commissaris dient een verslag op te stellen van zijn bevindingen, door hem ondertekend, dat vervolgens aan de raad van mede-eigendom zal worden overgemaakt (als er één is) en vervolgens aan de algemene vergadering. De algemene vergadering kan zich op dit verslag baseren om al dan niet decharge te verlenen aan de syndicus.

Na op de algemene vergadering eventueel toelichting te hebben verschaft bij het verslag, dient de algemene vergadering de commissaris al dan niet decharge te verlenen. Hierover wordt beslist bij gewone meerderheid van stemmen.

De commissaris kan vroegtijdig worden ontslaan door de algemene vergadering, en dit bij gewone meerderheid der stemmen, doch enkel om ernstige redenen (bijv. collusie met de syndicus).

AFDELING 8 – Ontbinding en vereffening van de Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden:

- vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, of
- wanneer de algemene vergadering van mede-eigenaars de vereniging ontbindt, hetgeen enkel mogelijk is bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars; deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld, of
- wanneer de rechter de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uitspreekt, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet automatisch de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging. De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. De akte bevat :

- de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard
- de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven vermeld in vorige paragraaf.

SLOTBEPALINGEN

1. De verkoper/overdrager van een kavel is ertoe gehouden een gewone fotokopie van deze statuten aan de verwerver te bezorgen, ter kennisgeving.
2. Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen vervat in onderhavige statuten van het gebouw aanleiding kan geven, zullen verplichtend beslecht worden door de bevoegde rechtsinstanties van het arrondissement Antwerpen.
3. Er kan door de algemene vergadering een reglement van inwendige orde opgemaakt worden, om te gelden als bindend tussen alle mede-eigenaars, verplichtend voor henzelf en voor hun rechtverkrijgenden, ten welken titel ook, zoals onder meer de huurders.
 Voor zoveel als nodig wordt ook verwezen naar de oorspronkelijke statuten.
 Het mag enkel gewijzigd worden door de algemene vergadering.
 Het wordt opgemaakt en gewijzigd bij onderhandse akte.
 De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen. Daarenboven dient de syndicus de tekst te coördineren.