

Algemeen Reglement van Mede-Eigendom

HOOFDSTUK I UITEENZETTING

Artikel 1.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (wet van 2/6/2010) hebben de mede-eigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn dienvolgens onveranderbaar tenzij hetgeen hierna daarover bepaald wordt. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving in het bevoegd hypotheekkantoor.

Volgens artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek worden de niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen vanaf de datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen van de wet van 2/6/2010

Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, te gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan degenen aan wie de rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed overgedragen worden.

Aan elke mede-eigenaar, die daartoe verzoekt, zal een door de syndicus geparafeerd en getekend definitief exemplaar medegedeeld worden.

Artikel 3.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde vormen samen de statuten en dit onder verwijzing van de oorspronkelijke notariële akte van het ambt van Notaris Fernand ISTAS, met standplaats te Antwerpen dd. 18 oktober 2011.

HOOFDSTUK II STATUUT VAN HET GEBOUW

Artikel 4.

PRINCIPES

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte, welk samen een volledige ondeelbare eenheid vormen. De omvang en samenstelling van elk privaat gedeelte, namelijk: appartementen, flats, kantoren, winkels en autostaanplaatsen, worden in de basisakte en op de daaraan gehechte plannen beschreven,

Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement ook wel lot genoemd.

Artikel 5.

PRIVATIEVE LOTEN ZONDER EENHEDEN IN DE GEMENE DELEN

Voor zover er loten zijn gecreëerd door de aannemen zonder eenheden in de gemene delen, zoals bevoordeeld provisiekers, reservekamers enz. zijn deze noodzakelijk verbonden aan één of meer private loten waaraan de eenheden in de gemene delen zijn toegekend.

De mede-eigenaar van dergelijk lot kan het bedoelde lot nooit vervreemden noch ruilen noch met gelijk welk zakelijk recht belasten onafhankelijk van het privaat lot waarmee het verbonden is. Hij zal nochtans wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke loten kan slechts toegestaan worden aan een bewoner van het gebouw.

Artikel 6.

PRIVATIEVE ZAKEN.

Maken het voorwerp uit van privaat eigendom, de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend ten gebuike van één mede-eigenaar zijn.

Het vervreemden, onder welke vorm ook van het privaat gedeelte brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Artikel 7.

GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebuike van de verschillende loten

of sommige hiervan.

HOOFDSTUK III

UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 8.

WERKZAAMHEDEN AAN DE PRIVATIEVE LOTEN.

Het wordt de mede-eigenaars verboden in de privatieve loten werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden welke, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw, geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen, het bouwkundig karakter hiervan zouden kunnen wijzigen of zelfs het aspect aan de buitenkant.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen te wijzigen welke vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Artikel 9.

WERKZAAMHEDEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Het wordt de mede-eigenaars verboden wijzigingen in de constructie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen, De Algemene Vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 10.

VERDELING VAN DE PRIVATIEVE LOTEN.

Het wordt alle mede-eigenaars, behalve aan deze op de benedenverdieping verboden een lot te verdelen, behoudens het recht voor de aannemer de privatieve loten die zijn eigendom zouden gebleven zijn te verdelen zoals dit hem goeddunkt.

Het wordt iedere mede-eigenaar die twee of verschillende loten zou hebben samengevoegd toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 11.

BESTEMMING VAN DE PRIVATIEVE LOTEN

1. Appartementen:

a) De appartementen worden gereserveerd voor gebruik als woning; de appartementen mogen bestemd worden voor het inrichten van een privékantoor, dit wil zeggen, als toebehoren bij de woning doch op voorwaarde dat dit kantoor niet meer dan twee vertrekken in beslag neemt terwijl aldaar niet meer dan twee bedienden werkzaam zijn per vertrek.

b) De appartementen mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep doch echter met uitzondering van het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of

een arts welke gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt. Diegene die het vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het appartement meer dan één bediende per vijftien vierkante meter hebben.

c) Een eigenaar van twee appartementen of studio's mag één ervan aanwenden als kantoor op voorwaarden dat hij het andere persoonlijk bewoont.

2. Benedenverdieping.

De benedenverdieping mag bestemd worden voor woning, de uitoefening van een vrij beroep, beroepsactiviteiten of voor luxewinkels met uitstalramen, voor zover deze bewoningen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw. Er wordt evenwel overeengekomen dat ingeval op de benedenverdieping winkels, vitrines, verkoopkantoren of andere worden geïnstalleerd, de inrichting hiervan steeds van goede smaak moet getuigen teneinde de standing van het gebouw te kunnen handhaven.

Het gelijkvloers zal eveneens kunnen bestemd worden tot uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groothandel als kleinhandel, tot de inrichting van alle mogelijke kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

Het is verboden om gelijk welke installatie of uitstallingen aan te brengen aan de buitenzijde van de privatieve loten noch op de terrassen die bij het privaatief lot mochten behoren,

3. Eerste niveau boven het gelijkvloers.

De appartementen van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor de uitoefening van een vrij beroep of als kantoorruimte voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Nochtans is het de bewoners van deze appartementen verboden om lichtreclames of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

4. Wijziging bestemming - toestaan exclusiviteiten.

Voorgaande omschreven bestemmingen gelden onder voorbehoud van eventuele exclusiviteiten in het verleden toegestaan door de aannemer AMELINCKX en voor zover deze bij authentieke akte werden verleden.

Artikel 12.

VERHURING.

De privatieve loten mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst,

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een kelder of een andere aanhorigheid mag evenwel onafhankelijk van het lot waarvan het een onderdeel vormt, worden verhuurd doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 13.

Ingeval van verhuring aan de hand van een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze geaccepteerd te hebben; hij verplicht zich ertoe zich naar alle bepalingen welke hierin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen welke later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen.

De syndicus heeft slechts met de mede-eigenaars een juridische band.

Artikel 14.

BEWONING VAN HET GEBOUW.

Over het algemeen gesproken dienen de mede-eigenaars en -bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huishoudelijk reglement te eerbiedigen alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

A. Versiering ramen en balkons.

De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons, reclames, wasgoed of welke andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Al de ramen van het gebouw zullen moeten voorzien worden van gordijnen. Deze laatste zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn, zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes noch gelijk welk ander voorwerp mogen aangebracht worden die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de Algemene Vergadering.

Indien Scandiaflex of dergelijke aan de ramen wordt aangebracht dan dient deze eveneens van een neutrale en lichte kleur te zijn.

Alle welkdanige affichage, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden.

De overtredingen worden vastgesteld door de Syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding te betalen door de overtreder wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering. De kosten van de vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

B. Verwarming der appartementen.

De eigenaars der appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is, Mocht een eigenaar aan deze verplichting te kort schieten dan kan de syndicus in afwijking van afrekening der verwarmingskosten op basis van het meetsysteem, de ingebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gemene delen.

C. Voorzorgsmaatregelen tegen burenhinder in het gebouw :

a) De eigenaars van appartementen dienen er zorg voor te dragen, zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen, als ingeval van verhuring, dat de vloer over ten minste tachtig percent van zijn oppervlakte met tapijt wordt belegd, minstens een geluidswerende onderlaag (bij bv. parket of laminaat).

b) Het is de bewoners der appartementen verboden om geluidsproducerende installaties of instrumenten op minder dan tien centimeter van de muren, de vloeren of de zoldering to plaatsen.

c) In geval een commerciële activiteit in een privaat lot wordt uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen. De betrokken eigenaars dienen er over te waken dat de activiteit uitgeoefend in hun pand niet strijdig is met de standing van het gebouw. De gemeenschap kan van haar kant een bijkomende tussenkomst opleggen met betrekking tot het onderhoud van de inkomhall, de trappen, het gebruik van de lift (dit ten exemplatieve titel). Voor alle bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de private loten altijd verantwoordelijk ten overstaan van de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere bewoners van het lot.

D. Naamplaten en aanplakbrieven.

De eigenaars of uitbaters van het gelijkvloers en de eerste verdieping alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen zijn gemachtigd een luxe plaat van ten hoogste twintig op dertig centimeter op de voorgevel aan te brengen. Deze plaat kan eveneens in de inkomhall worden aangebracht en dit op een plaats te bepalen door de gemeenschap.

Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaat eigendom, zullen aanplakbrieven, de te koop of te huurstelling aankondigend, kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de algemene inkom of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij zullen mogen aangebracht worden.

E. Lichtreclames en publiciteit aan voorgevel en ramen.

a) In principe zal geen lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw .

b) Aan de binnenzijde van de ramen van het gelijkvloers zal nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

c) De uitzondering voorzien sub b) geldt eveneens voor het gedeelte van de voorgevel gelegen boven de ramen van het gelijkvloers. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van het gelijkvloers.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus.

d) De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te worden.

I. Verkeer met voertuigen.

a) De syndicus van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de bewegingsruimte en de parkings van het gebouw voorwerp van onderhavige basisakte.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en verflijnen op de grond aanbrengen, opdat de signalisaties ook voor de niet mede-eigenaars van het gebouw duidelijk zou zijn. Er zal dus zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de signalisatie ingesteld door de wegcode.

b) Op het gehele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte geldt een snelheidsbeperking van acht kilometer per uur. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.

c) Alle verkeersborden dienen 's nachts zichtbaar te zijn.

HOOFDSTUK IV BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Afdeling I— ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 15.

SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de 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 16.

CONVOCATIES.

De syndicus roept de algemene vergaderingen bijeen.

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.

F. Toegang tot de privatieve loten.

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaatief lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet bewoond wordt, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privaatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief lot ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privaatieve loten moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen ten alle tijde zal kunnen uitvoeren. Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet, de toegang tot zijn privaatief lot te forceren met het oog op het treffen van de schikkingen welke getroffen zouden moeten worden.

In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een deurwaarder die op kosten van de mede-eigenaar of bewoner, een proces-verbaal opgesteld van de omstandigheden welke de toegang tot het privaatief lot nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, moet iedere mede-eigenaar toegang tot zijn privaatief lot verschaffen en met name om de toegang tot de noodladders of trappen mogelijk te maken.

G. Dak

De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdiensbaarheid ten voordele van de privaatieve elementen die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo In voordeel van alle privaatieve elementen in het gebouw, als in voordeel van de gemene delen, met een erfdiensbaarheid van overgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene delen van het gebouw.

De gebruikers van de terrassen zullen, ten alle tijde, moeten instaan voor de waterdichtheid van de dakbedekking welke onder gezegde terrassen gelegen is. Het onderhoud van het terras zelf is eveneens ten laste van de gebruikers.

H. Binnenkoeren en tuinen.

a) De eigenaars van privaatieve loten die het privaatieve genot hebben van een koer of tuin, zullen voor hun onderhoud en herstelling instaan. Dit privaatief genot wijzigt niets aan het gemeenschappelijk statuut van deze koeren en tuinen.

b) Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privaatieve loten of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

c) De onder b) hierboven beschreven verplichtingen dringen zich eveneens op aan de eigenaar van een privaatief lot dat het genot heeft van een terras of van een balkon, zelfs indien dit privaatief is. Deze zullen belast zijn met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de noodtrappen, teneinde ingeval van noodzaak het gebouw te kunnen ontruimen of om het nodige onderhoud en herstellingen uit te voeren.

De jaarlijkse vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid

Artikel 18.

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

Buiten deze jaarlijkse statutaire vergadering houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen

Dit verzoek dient 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.

Voor zover de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 19.

ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De voorzitter wordt bij aanvang van de vergadering onder de aanwezig mede-eigenaars verkozen.

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

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

Artikel 20.

VEREISTE AANTAL EN MEERDERHEID.

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

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

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Kunnen die punten evenwel niet 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.

Buiten deze jaarlijkse statutaire vergadering houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen

Dit verzoek dient 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.

Voor zover de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 17.

GEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 1 en 15 maart.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet dan wel het algemeen reglement een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, 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 21.

LASTGEVING

Het is aan mede-eigenaar toegelaten zich te laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

Deze 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 kan aan de stemming 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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan uitdrukkelijk niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk

of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 22.

BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheid van de commissaris van de rekeningen.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor bewarende maatregelen en de daden van voorlopig beheer ;
 - e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
- Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 24.

De beheersrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De commissaris van de rekeningen zal deze rekeningen nakijken en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering.

Afdeling II. — DE SYNDICUS.

Artikel 25.

BENOEMING.

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en ondermeer over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Het beheer is thans toevertrouwd aan een Syndicus, zijnde de NV FONCIA AB, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen Italiëlei 70 KBO 0433/241/887.

De syndicus wordt aangesteld bij schriftelijk contract voor een termijn van maximum 3 jaar. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Enkel mits een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met

- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

3° Bij eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- c) Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 23.

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici..

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de syndicus gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de aangestelde syndicus.

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

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan ieder mede-eigenaar aan de rechter verzoeken, voor de duur die de rechter bepaalt, een voorlopig syndicus aan te wijzen.

Artikel 26.

BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus heeft als opdracht;

- a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c) 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;
- d) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- e) de lijst van de achterstallig schulden van een overdrager, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f) 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;
- g) 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;

h) 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;

i) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

j) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren;

k) ten behoeve van de mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

l)aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

m) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelde, 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 bekleeden, 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;

n) 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;

o) 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 rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

p) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars;

zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus moet zorgen voor het goed onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift; van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op het onderhoudspersoneel, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals diegene, die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom en door de algemene vergadering.

De syndicus heeft de bevoegdheid de conciërge aan te nemen en te ontslaan en voert het toezicht uit op de conciërge.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 27.

De syndicus zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, de riolen en leidingen.

Artikel 28.

De syndicus duidt eventueel in de vereiste gevallen een bouwkundige aan.

Artikel 29.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de raad van mede-eigendom en de vergadering; deze laatste zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 30.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten, welke van de gemeenschappelijk zaken zouden kunnen voortkomen.

Afdeling III – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 31.

De syndicus zal worden bijgestaan door een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

De raad van mede-eigendom kan 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.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Afdeling IV – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 32.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

Na hiertoe de nodige stukken vanwege de syndicus te hebben ontvangen, de door de syndicus gevoerde boekhouding te controleren en hiervan verslag uit te brengen op de algemene vergadering. De commissarissen kunnen op ieder ogenblik na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vooraf een omstandig schriftelijk verslag over te maken aan de mede-eigenaars en dit minstens veertien dagen voor de dag van de algemene vergadering.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars

Afdeling V – BOEKHOUDING

Artikel 33.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die lasten welke betrekking hebben op

- a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
- b) de conciërge, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, alsmede de last van de voordelen in natura in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten,
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair zoals vloerkleden, haaglampen, muurlampen, plafondlampen en al het materiaal, bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boenmachine, stofzuiger, grasmaaimachine, vuilnisemmers enzovoort),
- d) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars,
- e) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus werden gemaakt ter inning van de gemeenschappelijke lasten,
- f) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingkohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot gemaakte kosten of lasten,
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel de leden van de raad van mede-eigendom evenals de commissaris van de rekeningen,
- h) een of andere dienst of een of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door een van hen zou kunnen worden gebruikt
- i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar zijn verschuldigd en op wie de in artikel 34 beschreven maatregelen worden toegepast.

Artikel 34.

VERDELING VAN DE LASTEN.

Behoudens afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle mede-eigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respectievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen.

Indien afzonderlijke meters voor warm en koud water zijn geïnstalleerd, wordt de verdeling van de lasten voor warm en koud water gedaan op basis van het op genoemde meters aangegeven verbruik. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met afdoende meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

Artikel 35.

Tevens wordt overeengekomen wat de verwarmingskosten betreft, dat een kwart van deze kosten ten laste valt van de mede-eigenaars volgens hun eenheden in gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.

Het andere driekwart gedeelte wordt verdeeld tussen de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de op de radiatoren geplaatste warmtemeters, en zulks, volgens de bepalingen van de firma, belast met de plaatsing, controle en het onderhoud van deze meters.

Bovendien wordt nader bepaald dat de garages niet hij de verwarmingskosten en evenmin bij de

warmwaterborden worden betrokken, behalve wanneer er verbruik in de garages mogelijk is.

Artikel 36.

AFWIJKING VERDELING KOSTEN.

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en het eventuele commerciële gelijkvloers geen verbinding bestaat (door een deurtoegang gevend op de hall) dan zal dit commerciële eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall en de trapzaal, doch wel in de conciërgekosten. De eigenaar van het commercieel eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructie het bouwen van dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden. De bouwplannen omtrent voorgaande wijzigingen in de constructies (toegangen) zullen voor de uitvoering door een algemene vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hall of trapzalen, zoals hiervoor vermeld. Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

Afwijking voor de verdeling van de kosten van warm en koud water.

Voor het commercieel eigendom zal de bijdrage in de kosten voor warm en koud water gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootste aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit.

Deze afwijking vervalt indien het grote commerciële eigendom verdeeld wordt in verschillende kleinere eigendommen, of zo vastgesteld wordt dat in het behouden grote commerciële eigendom de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het gebruik van warm en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type-appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

Artikel 37.

PROVISIE.

Ter dekking van de lopende uitgaven zal iedere eigenaar van een privaat lot een provisie dienen te storten die zal overeenkomen met de geraamde uitgaven en welke jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Verder zal jaarlijks door tussenkomst van de syndicus een jaarafrekening worden opgesteld.

Indien nodige kan deze provisie worden aangepast door een bijzondere algemene vergadering voor zover er uitzonderlijke uitgaven dienen te gebeuren.

Artikel 38.

BETALING VAN AFREKENINGEN VAN ALGEMENE ONKOSTEN.

De syndicus zal in zijn hoedanigheid een bankrekening openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars, dit zowel voor het werkings- als het reservekapitaal. De vereniging van mede-eigenaars blijft eigenaar van voormelde rekeningen tot en met de aanwending er van.

De syndicus heeft het beheer van deze rekeningen bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Op deze rekeningen komen de bijdragen die overgemaakt dienen te worden door de mede-eigenaars ingevolge de beslissing van de algemene vergadering en rekeninghoudend met volgende betalingsvoorwaarden:

De trimesteriële en of maandelijks voorschotten en alle andere afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap voor het verstrijken van een periode van 30 dagen na verzenddatum ervan. Ook de buiten de door de algemene vergadering bepaalde opvragingsdata opgevraagde bedragen dienen 30 dagen na verzenddatum te worden betaald. Bij ontstentenis zal een eerste niet aangetekende herinnering worden verzonden waarbij administratiekosten zullen aangerekend worden waarvan de hoegrootheid zal bepaald worden door de algemene vergadering. Bij niet betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste herinnering zal een aangetekende herinnering verzonden worden waarbij naast de administratiekosten de hoofdsom zal vermeerderd worden met een schadebeding en intresten waarvan de hoegrootheid bepaald zal worden door de algemene vergadering.

Artikel 39.

INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

De syndicus wordt ertoe gemachtigd om voor het innen van de gemeenschappelijke lasten :

- a. de in gebreke zijnde mede-eigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen Hierbij hoeft hij geen enkele speciale machtiging ten opzichte van de rechtbanken en derden over te leggen. Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.
- b. van de mede-eigenaars, bij wijze van provisie in verhouding tot hun eenheden in het gebouw het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten op te vragen.
- c. indien het privaatief eigendom van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst heeft de syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen. De syndicus heeft te dien einde en rechtens volledig volmacht en zal geldige kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de syndicus gekweten.

Artikel 40.

GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid en wel

naarmate van hun evenredige gedeelten hierin. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervan rechtsgeldig kwijting.

HOOFDSTUK V WERKZAAMHEDEN

Artikel 41.

PRINCIPE

De algemene vergadering beslist over de uitvoering van werken met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 42.

Dringende herstellingen

Voor de herstellingen van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water of gasleidingen, uitwendige buizen; dakgoot, enzovoort, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 43.

De werkzaamheden betreffende het schilderen en wassen van de gevels met inbegrip van de kozijnen, leuning, luiken of zonneblinden, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering welke bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist.

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar het initiatief nemen, ook al zou hij zelfde kosten hiervan dragen, de kozijnen, luiken, zonneblinden en buitendeuren van zijn appartement te laten schilderen alsmede de muren en plafonds van zijn terrassen.

HOOFDSTUK VI DE CONCIERGE

Artikel 44.

De syndicus benoemt en ontslaat de conciërge, houdt toezicht op haar en stelt haar salaris vast.

Hetzelfde geldt voor al het andere personeel dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden. De conciërge belast zich met het toezicht op het gebouw; zij moet de syndicus in kennis stellen van de overtredingen. op het huishoudelijk reglement; de syndicus brengt eventueel hierover verslag uit aan de algemene vergadering. De conciërge moet zorgen voor het schoonmaken en het gewone onderhoud van alle gemeenschappelijke gedeelten en installaties van het gebouw, met inbegrip van de trottoirs, binnenplaatsen en tuinen alsmede de toegangswegen tot de gemeenschappelijke en privative gedeelten.

Zij moet alle brieven en pakketjes in ontvangst nemen voor deze of gene bewoner bestemd en deze zo spoedig mogelijk aan de geadresseerde hiervan overhandigen, dit in zoverre deze in ontvangstname niet gepaard gaat met het verrichten van enige betaling. Wanneer de bewoners afwezig zijn, ziet zij toe

op de privatieve loten doch zonder dat haar aansprakelijkheid of die van de gemeenschap hierbij betrokken wordt.

De conciërge mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de bewoners van het gebouw.

De taken van de conciërge worden nader bepaald in een speciaal reglement dat door de algemene vergadering wordt vastgesteld en door haar kan gewijzigd worden.

HOOFDSTUK VII HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

Artikel 45.

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering, die bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist, werden vastgesteld. Deze reglementen vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is. Deze reglementen mogen door de algemene vergadering, welke beslist zoals hierboven werd gezegd, worden gewijzigd. De eerbiediging van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht alsmede in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Ingeval van overtreding van deze reglementen alsmede ingeval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom .— mag de algemene vergadering een eigenaar opdragen de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, een en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding aanwezig is.

HOOFDSTUK VIII ANTENNES-RADIO-TELEVISIE

Artikel 46.

Alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke radio of televisie (schotel)antennes worden gedragen door alle mede- eigenaars van appartementen of flats, een en ander in verhouding tot hun eenheden in het gebouw en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn aangesloten.

Bij eenvoudige meerderheid der stemmen mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes welke verbouwing tot gevolg zou hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid. In een dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle mede-eigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

HOOFDSTUK IX VERZEKERINGEN

Afdeling I – Opsomming van de verzekeringen

A. Verzekering van het gebouw:

Artikel 47.

BRAND.

De gemeenschap is ertoe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van brand; gebruikverlies na brand; verhaal van geburen en/of van medebewoners; verhaal der huurders; elektrische risico's; kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten; bliksem- en stormschade, val van vliegtuigen, ontploffingen; en dit, om het gebouw, privatieve delen, gemene delen, bijgebouwen te dekken.

Artikel 48.

WATERSCHADE.

Er moet een verzekering worden afgesloten om zowel de gemene delen als de privatieve delen van het gebouw alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders te dekken tegen waterschade.

B. Verzekering van de Burgerlijke Aansprakelijkheid.

Artikel 49.

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen:

- schade veroorzaakt door het gebouw en de antennes, eender of het om de gemene of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en hijstoestellen.
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel.

C. Verzekering tegen arbeidsongevallen.

Artikel 50.

WETS-VERZEKERING

Er moet een verzekering onderschreven worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

Afdeling II - Bepalen en onderschrijven van de polissen - Betalen van de premiën.

Artikel 51.

Voor elk der bovenvermelde verzekeringspolissen bepaalt de Algemene Vergadering de te verzekeren kapitalen en hun gebeurlijke koppeling aan de index. Zij bepaalt de duurtijd der af te sluiten

zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

Afdeling III - Verzwaring van risico's.

Artikel 57.

Iedere mede-eigenaar die vanwege een persoonlijke reden, vanwege een reden eigen aan hen voor wie hij instaat of vanwege een reden eigen aan degene die hetzij tegen betaling hetzij gratis zijn goed betreft, de aanleiding er toe is dat er een verzekeringstarief wordt toegepast dat hoger is dan het tarief dat zou toegepast zijn ware er niet zijn persoonlijke reden geweest of reden eigen aan hen voor wie hij instaat of eigen aan degene die zijn goed betreft zal alleen de verhogingen van premie en de stijging der verzekeringskosten dragen die er het gevolg van zijn in verband met de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel.

Indien meerdere mede-eigenaars onder toepassing van dit artikel vallen, zullen de supplementen waarvan zo even sprake, door elk hunner gedragen worden in een verhouding onderling door hen overeen te komen. Bij gebrek aan onderling akkoord dezer mede-eigenaars zal de verspreiding van de overbetaling tussen hen, in enige instantie en zonder appel bepaald worden door de verzekeringsmakelaar bemiddelaar van de onderschreven polissen.

Artikel 58.

Iedere mede-eigenaar staat in voor de ontoereikendheid van de verzekerde kapitalen indien deze ontoereikendheid haar oorsprong vindt in waardevermeerderingen door hem aan de verzekerde goederen toegevoegd.

Dus is het voor iedere mede-eigenaar een verplichting dat hij, in zulk geval, aan de verzekeringsmakelaar of aan de syndicus mededeelt dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan te brengen. Indien de in het voordeel van de gemeenschap verzekerde kapitalen daardoor moeten verhoogd worden, zal de syndicus de verzekeringspolissen laten aanpassen om de verhoging op te vangen tenzij er reeds een voldoende bijkomende verzekering werd onderschreven.

De bijkomende premie die er zou uit voortvloeien, zou ten laste vallen van de mede-eigenaar die aanleiding was tot het verhogen van de verzekerde waarde.

Afdeling IV - Rampen en betaling schadevergoedingen.

Artikel 59.

Wanneer een schadegeval één of meerdere privatieve delen wel, doch geen enkel gemeen deel treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbenden en deze gaande verplichting aan, hun delen volmaakt te herstellen.

Artikel 60.

Wanneer een schadegeval de gemene delen treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden

overeenkomsten. Zij mag aanvullende risico's laten verzekeren, zoals bijvoorbeeld glasbraak, diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

Zij doet keus van de verzekeringsmakelaars en maatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen doch bij een verzekeringsmaatschappij van eerste rang.

Artikel 52.

Iedere mede-eigenaar is ertoe verplicht alle clausules van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het naleven ervan af te dwingen van ieder bewoner van zijn privatieve delen.

Artikel 53.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de gemeenschap der huidige en toekomstige mede-eigenaars van het gebouw. De ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap maar elke mede-eigenaar zal er op zijn kosten een volledig afschrift van krijgen. Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaandelijk beraadslaging van de algemene vergadering vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege al de mede-eigenaars gemeenschappelijk.

In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen.

In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 54.

De premiën van de verzekeringsovereenkomsten die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding met het aantal aandelen in de gemene delen, behalve indien uitdrukkelijk door dit reglement anders bepaald.

Artikel 55.

Iedere mede-eigenaar mag, bij bemiddeling van de verzekeringsmakelaar van de gemeenschap, voor zijn eigen rekening, een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen en op voorwaarde dat hij er de lasten en premiën van draagt, om aldus te dekken

a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat die mede-eigenaar meent dat de kapitalen te laag zijn zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, hetzij omdat hij verbeteringen aan zijn goed heeft aangebracht.

b) gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden.

In zulke gevallen heeft alleen de mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaatsvinden tengevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 56.

Iedere bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebeurlijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel die

wederopbouw op een ander grondstuk zal geschieden.

Artikel 68.

Ingeval het gebouw niet herbewoond wordt, neemt het stelsel van de mede-eigendom een eind en zal de vereffening intreden.

Afdeling VI – Uitdrukkelijk mandaat verleend aan de syndicus.

Artikel 69.

Indien een schadegeval de gemene delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een deskundige volgens zijn keus en op kosten van de mede-eigenaars, voor het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, voor het ontvangen van die vergoedingen, voor het opmaken van het lastenkohier der herstellingswerken en voor het laten uitvoeren van gezegde werken. Indien er een geschil met de verzekeraars moest ontstaan betreffende het regelen der vergoedingen, dient de syndicus de zaak aan de algemene vergadering voor te leggen.

HOOFDSTUK X DIVERSE BEPALINGEN-RECHTSVORDERINGEN

Artikel 70.

ONVOORZIEN ZAKEN

Voor al hetgeen in onderhavig reglement of de bijgevoegde reglementen niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de wettelijke bepalingen of de beslissingen van de algemene vergadering.

Artikel 71.

VERPLICHTINGEN TEGENOVER DE SYNDICUS

Ieder lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld en schriftelijk ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden immers geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

aan de syndicus.

Artikel 61.

In de gevallen die niet voorzien zijn in de voorgaande artikels zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico *van* de zaak is.

Artikel 62.

a) Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen, of het heropbouwen van de gemene delen, zal de aanvulling ten laste vallen van degene die het risico van de zaak draagt. Zo het de mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal de aanvulling door hen betaald worden ieder in verhouding met zijn aandelen in de gemene delen.

Indien de schadevergoeding niet, voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de privatieve delen, zal de aanvulling ten laste vallen van de geteisterde(n).

b) Indien echter de onvoldoendheid van de schadevergoeding voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in de artikelen 57-58 supra, zal degene die het verzuim heeft begaan, de aanvulling vergoeden.

Artikel 63.

Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen «Burgerlijke aansprakelijkheid» en « arbeidsongevallen » zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmakelaar of door de verzekeringsmaatschappij.

Afdeling V - Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw.

Artikel 64.

De graad van vernieling - weze zij totaal of gedeeltelijk zal door expertise worden bepaald.

Artikel 65.

Iedere mede-eigenaar deelt in de onkosten van wederopbouw van de gemene delen in verhouding met zijn aandelen in gezegde gemene delen.

De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden ieder zijn aandeel op te brengen. De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de mede-eigenaars in consignatie worden neergelegd, vooraleer er niet de werken begonnen wordt.

Artikel 66.

De gemeenschap heeft het recht hem die aan zijn verplichtingen te kort schiet, bij alle rechtsmiddelen te dwingen tot de betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

Artikel 67.

Bij de door de wet bepaalde meerderheid kan de algemene vergadering beslissen dat het gebouw niet zal heropgericht worden, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens de oorspronkelijke plannen, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens andere plannen. Zij mag ook beslissen dat de

Artikel 72.

RECHTSVORDERINGEN

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 Burgerlijk Wetboek heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Zo kan;

a.

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.

b.

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 voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

c.

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.

Hij 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.

Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in punten b en c, 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.

Verder kan iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

a.

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;

b.

de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

c.

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

De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

De mede-eigenaar, die verweerder is, wordt in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 73.

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 in mede-eigendom.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het daartoe bestemde register of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar 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 op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Artikel 74.

RECHT OP VERTALING

Iedere mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de verzoekende mede-eigenaar, gelet op het ééntalig Nederlandstalig grondgebied waarin het gebouw is gelegen.

Artikel 75.

WETTELIJKE VERPLICHTINGEN BIJ OVERDRACHT

De mede-eigenaars en de syndicus zien toe op de uitvoering van de wettelijke bepalingen bij overdracht van een kavel.

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, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

De kosten voor de mededeling van de krachtens te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uitredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht

afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire 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 ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen de door de wet voorgeschreven termijn na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 76.

VEREFFENING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

Artikel 77.

BETWISTING

Alle betwistingen die betrekking hebben op onderhavig reglement van mede-eigendom dienen beslecht te worden door de terzake bevoegde rechtbank.