

STATUTEN Residentie ANTONINUS

**Appartementen
Gallo-Romeinenlaan 1-3-5
TE 2550 Kontich
KBO.: 0831.368.291
(gecoördineerde versie)**

Vaststelling gecoördineerde versie

Onderhavige tekst betreft de onderhands gecoördineerde versie van de statuten van het gebouw Antoninus waarbij deze bepalingen die binnen de statuutakte van negenentwintig januari negentienhonderd negenenzestig, opgemaakt door Meester Richard CELIS, notaris te Antwerpen met tussenkomst van Meester Mauritius NAETS, notaris te Boechout, de dag van vandaag geen toepassing meer kennen of niet (meer) corresponderen met de dwingende wet, werden geschrapt, werden gewijzigd, werden aangevuld.

De aanvullingen, wijzigingen,... doen dus geen afbreuk aan de initiële betekenis van de oorspronkelijke nog van kracht zijnde bepalingen. Mogelijks werden ze hier en daar wel gemoderniseerd.

Uitgezonderd het formeel gedeelte hetwelk de eigenlijke akte voorafgaat, en dewelke nog steeds samen met onderhavige akte dient te worden gelezen, vervangt de gecoördineerde tekst integraal deze bepalingen zoals opgenomen in het oorspronkelijke document.

Er werden geen wijzigende/aanvullende statuten voorgelegd.

Eventuele plannen e.a. nog relevante documenten worden geacht één geheel met huidige akte uit te maken. Zij worden niet afzonderlijk bijgevoegd.

Reglement van inwendige orde:

Bovendien kan, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook, een inwendige orderegeling worden vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

De eigenaars dienen dit reglement van orde op te nemen in toekomstige huurovereenkomsten en ter kennis te brengen van de huidige huurders.

**DEEL I.
BASISAKTE.**

De basisakte moet bevatten:

- de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

Beschrijving van het onroerend geheel

Juridische beschrijving

Gemeente Kontich

Een blok bouwgronden te Kontich in de verkaveling "DRIJHOEK" aan een nieuw ontworpen straat, gekadastraerd volgens nagemeld plan sectie C deel van nummer 647/f voor een oppervlakte van duizend vierhonderd zeventig vierkante meter.

Zoals dit perceel is aangeduid onder lot A op het plan opgemaakt door de heer François Vercammen, meetkundig schatter van onroerende goederen te Boechout op zestien tember negentienhonderd achtenzestig en welk plan gehecht is gebleven aan de basisakte verleden voor ons notaris Celis met tussenkomst van notaris Naets op eenentwintig oktober negentienhonderd achtenzestig, overigeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen op achttien november daarna, deel 4735 nummer 1.

Feitelijke beschrijving.

Het gebouw genaamd "Residentie ANTONINUS" wordt beschreven aan de hand van de twee plans opgemaakt door de heer Soetens, architect te Berchem en die aan de oorspronkelijke akte zijn gehecht blijven.

Hieromtrent wordt opgemerkt dat op het grondplan van de fundering en keldering, van het gelijkvloers en van de verdiepingen, slechts de aanduidingen voorkomen voor één van de drie blokken, terwijl gans het gebouw bestaat uit drie gelijke blokken, zoals dit onder meer ook duidelijk blijkt uit het plan van de voorgevel.

Elke blok begrijpt zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee op het gelijkvloers, twee op de eerste en twee op de tweede verdieping.

Aldus telt het ganse kompleks in totaal achttien kelders en achttien appartementen.

De drie blokken zijn gemerkt A - B en C, van links naar rechts als men het gebouw aankijkt vanuit de straat.

Het gebouw is verdeeld in volgende onderscheiden delen :

a) De privatieve delen die uitsluitende eigendom zullen zijn van iedere eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de verschillende kavels.

b) Delen die gemeen zijn en zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de eigenaars van het gebouw : Dit zijn enkel de grond voor de ganse oppervlakte met al wat er zich op bevindt, ter uitzondering van het hoofdgebouw zelf - zoals de brievenbussen aan de straatzijde, de toegangswegen tot het kompleks, de tuin vooraan en achteraan met inbegrip ook van de toestellen die zich in de tuin zouden bevinden en de twee beerputten.

c) Delen die gemeen zijn en zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de eigenaars van een zelfde blok.

- in de kelderverdieping : trapzaal en trappen, doorgang naar de kelders, ruimte voor meters van elektriciteit, water en gas.

- op het gelijkvloers : inkom, traphal en trappen.

- op de eerste en tweede verdieping : traphal en trappen.

En bovendien alle ruimten, voorwerpen en materialen eventueel verder opgesomd voor zover er echter in deze akte niet uitdrukkelijk van wordt afgeweken.

d) Delen die gemeen zijn en zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, tussen de eigenaars van blok A en blok B : de scheideingsmuur tussen beide blokken, de scheidingen tussen de terrassen.

e) Delen die gemeen zijn en zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van blok B en blok C : de scheidingsmuur tussen beide blokken en de scheidingen tussen de terrassen.

Erfdienstbaarheden.

Zo deze zouden bestaan, dan wordt inzake verwezen naar de beschrijving zoals eventueel opgenomen binnen de oorspronkelijke statuutakte.

Beschrijving van de privatieve delen en gemeenschappelijke delen.

Algemeenheden

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de verschillende kavels of bepaalde onder hen.

Het eigendom omvat de privatieve kavels waarvan ieder eigenaar het uitsluitend eigendomsrecht heeft en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom toebehoort in onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars, ieder voor een deel.

Aan de kavels zijn aandelen binnen de gemeenschappelijke delen verbonden, waaronder de grond.

Deze gemeenschappelijke delen behoren in gedwongen onverdeeldheid toe aan alle eigenaars; onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling; het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

Het complex wordt beheerst door de bepalingen zoals opgenomen in de wet van 1924, een eerste keer gewijzigd bij wet van 30 juni 1994 en een tweede maal gewijzigd bij wet van 2 juni 2010.

Privatieve delen :

Algemeenheden:

Met privatieve delen of kavels wordt bedoeld: "appartementen" of "kelders".

Bij elk appartement is er toegevoegd een voorraadkelder, gemerkt met het nummer van elk appartement, zoals in de basisakte omschreven.

Iedere uitsluitelijke eigendom behelst de bestanddelen van het appartement, namelijk de bekleding der roosterings, parketten, bevloeringen, bekleding der muren met decoratie, de binnenmuren en beschotten met deuren en plinten, de ramen met glaswerk, de inkomdeuren, de gezondheidstoestellen, de keukeninrichtingen en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de appartementen, ter uitzondering van de hoofdleidingen die er zouden door lopen, het binnenglaswerk, de plafonnering en in het algemeen al wat zich bevindt in het binnenste van het appartement en dat te hunne uitsluitelijke gebruik is, namelijk de particuliere meters, telefoon, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit en belinrichtingen.

Ieder appartement beschikt ten privatieve titel :

- a) over een brievenbus.
- b) over een bel aan de straat, ter uitsluiting van de algemene tabel van de bellen en deurluidspreker die gemeen zijn.

Samenstelling.

Blok A begrijpt :

In privatieve en uitsluitende eigendom: zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee op het gelijkvloers, twee op de eerste en twee op de tweede verdieping en genummerd als volgt:

- de kelders van links naar rechts, 1- 3-5 voor wat betreft de drie kelders die gelegen zijn in de linkerhelft van het blok en 6 - 4 - 2 voor wat betreft de drie kelders die gelegen zijn in de rechterhelft van het blok.

-De appartementen van A 1 tot A 6 van links naar rechts en van onder naar boven.

- Zestig/honderdtachtigsten in de gemene delen die gemeen zijn aan gans het kompleks en hiervoor reeds zijn opgesomd.

- De helft in de delen die gemeen zijn met blok B en eveneens hiervoor zijn opgesomd.

Blok B begrijpt:

In privatieve en uitsluitende eigendom: zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee op het gelijkvloers, twee op de eerste en twee op de tweede verdieping en genummerd als volgt:

-de kelders van links naar rechts 1 - 3 - 5 voor wat betreft de drie kelders die gelegen zijn in de linkerhelft van het blok en 5 - 4 - 2 voor wat betreft de drie kelders die gelegen zijn in de rechterhelft van het blok.

- De appartementen van B 1 tot B 6 van links naar rechts en van onder naar boven.

- Zestig/honderdtachtigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het kompleks en hiervoor reeds zijn opgesomd.

-De helft in de delen die gemeen zijn met blok A en de helft in de delen die gemeen zijn met blok C en eveneens hiervoor zijn opgesomd.

Blok C begrijpt:

In privatieve en uitsluitende eigendom: zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee op het gelijkvloers, twee op de eerste en twee op de tweede verdieping en genummerd als volgt :

-de kelders van links naar rechts 1 - 3 - 5 voor wat betreft de drie kelders die gelegen zijn in de linkerhelft van het blok en 6 - 4 - 2 voor wat betreft de drie kelders die gelegen zijn in de rechterhelft van het blok.

- De appartementen van C 1 tot C 6 van links naar rechts en van onder naar boven.

- Zestig/honderdtachtigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het kompleks en hiervoor reeds zijn opgesomd.

-De helft in de delen die gemeen zijn met blok B eveneens hiervoor zijn opgesomd.

Opsomming.

Zoals gezegd bestaat elk blok uit zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee op het gelijkvloers, twee op de eerste en twee op de tweede verdieping.

Elk van de zes appartementen op het gelijkvloers begrijpt:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: zithoek, eethoek, keuken, badkamer, doorgang met vestiaire en ingemaakte kast, W.C., bergplaats en twee slaapkamers, behalve voor het appartement A1 en C2 die drie slaapkamers hebben maar geen bergplaats.

Verder een kelder onderaards waarvan het nummer overeenstemt met dit van het appartement.

b) tien/zestigste in de delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de eigenaars van hetzelfde blok.

c) tien/honderd tachtigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het kompleks en tien/honderd twintigsten in delen die gemeen zijn met het aanpalende blok.

Elk van de twaalf appartementen op de eerste en de tweede verdieping begrijpt:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : zithoek eetkeuken, badkamer, doorgang met vestiaire en ingemaakte w.c., bergplaats, terras en twee slaapkamers achteraan, behalve de appartementen A3, A5, C4 en C6 die drie slaapkamers hebben maar geen bergplaats.

Verder een kelder onderaards waarvan het nummer overeenstemt met dit van het appartement.

b) tien/zestigste in de delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de eigenaars van hetzelfde blok.

c) tien/honderd tachtigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het kompleks en tien/honderd twintigsten in de delen die gemeen zijn met het aanpalende blok.

Gemeenschappelijke delen

Opsomming:

De gemeenschappelijke delen zijn de volgende: de grond in zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, de grondvesten, de betonwerken, pijlers, balken en dekbalken, de dikke muren van de voorgevel en de draagmuren, de gemeenheid van de muren die het eigendom begrenzen, de bekleding en versiering van de gevels, de uitmonding der schouwen, de pijpen van de schouwvering en de verluchtingen en de roosteringen, de daken met hun bedekkingen en de afloopbuizen, de gangen in de onderaardse verdieping en op het gelijkvloers, de inkomzaal, de trapzaal met de trappen en de bordessen, hekken en bijhorigheden, de kokers voor de vuilnis, de aalput en afvoerbuizen voor goten en riolen, de hoofdleidingen en in het algemeen de leidingen van alle aard, ter uitzondering nochtans van de gedeelten dezer afvoerpijpen en leidingen, zich bevindende in de privatieve delen, ingeval deze afvoerpijpen en leidingen alleen dienen tot het uitzonderlijk en bijzonder gebruik van

deze gedeelten, de kelders voor gemeen gebruik, de algemene compteur van electriciteit, het algemeen bord van de belinrichtingen, de minuterie-apparatuur; de ingang tot de verdiepingen van het gebouw aan de straat met voorhof en in het algemeen al de gedeelten van het eigendom die niet tot het uitsluitend gebruik diehen van één of zekere appartementen of die gemeen zijn ingevolge het Burgerlijk Wetboek.

Aanduiding van de aandelen.

Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee (2) of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Vaststelling

Aan elk van de achttien appartementen wordt verbonden in verplichte mede-eigendom, een aandeel in de gemene delen welke als volgt worden vastgesteld:

- 1) Elk appartement bezit tien/zestigste in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van hetzelfde blok, hetzij in totaal voor de zes appartementen die samen een blok vormen: zestig/zestigsten.
- 2) Elk appartement bezit tien/honderdtachtigsten in delen die gemeen zijn aan gans het kompleks, hetzij in totaal voor de achttien appartementen die samen het kompleks vormen : honderd tachtig/honderd tachtigsten.
- 3) Elk appartement bezit tien/honderdtwintigsten in delen die gemeen zijn aan twee aan elkaar palende blokken: honderdtwintig/honderdtwintigsten in totaal .

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van de hiervoor vastgestelde paarten onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen de paarten onderling in verband met hun oppervlakte, hun waarde of hun gebruik.

Elk appartement telt twee slaapkamers, waarvan er een paalt aan het ander appartement dat op dezelfde verdieping in hetzelfde blok is gelegen.

Mits goedkeuring van de eigenaars van beide appartementen en zonder dat hiervoor de toestemming is vereist van de algemene vergadering, mag deze slaapkamer bij het andere appartement worden ingelijfd, zodat in voorkomend geval, het één appartement drie slaapkamers achteraan en het andere één slaapkamer achteraan telt.

Al de kosten die uit deze inlijving voortvloeien, zoals het maken van een toegang om deze slaapkamer vanuit het andere appartement te kunnen bereiken en het dichtmaken van de vroegere toegang, zullen gedragen worden door de betrokken partijen, in een verhouding door hen overeen te komen.

Ingeval van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dan zullen de aandelen van het appartement met de drie slaapkamers achteraan in de gemene delen worden gebracht van tien op elf. Dus elf/zestigste in de delen gemeen aan de appartementen van hetzelfde blok, elf/honderdtachtigsten in de delen gemeen aan gans het kompleks en elf/honderd twintigsten in de delen gemeen aan het aanpalende blok. Het aandeel van het appartement met een slaapkamer ahhteraan in de gemene delen wordt dan gebracht van tien op negen of : negen/zestigste in de delen gemeen aan de appartementen van hetzelfde blok, negen/honderd tachtigsten in de delen gemeen aan gans het kompleks en negen/honderd twintigste in de delen gemeen aan het aanpalende blok.

Bijzondere schikkingen.

Zoals gezegd is aan elk appartement een kelder verbonden waarvan het nummer overeenstemt met dit van het appartement. Het zal de eigenaars van de appartementen nochtans toegelaten zijn de kelders onderling te ruilen zonder dat zij daarvoor de toelating van de algemene vergadering nodig hebben. Evenwel zal steeds aan elk appartement een kelder moeten verbonden blijven.

Betreffende de antenne voor radio en televisie wordt verwezen naar de basisakte verleden voor notaris *Celis* op negentien juli negentienhonderd achtenzestig. Hierna wordt bepaald dat slechts een antenne wordt opgericht voor alle blokken die op de verkaveling "Driehoek" zijn opgericht. Deze antenne wordt geplaatst in de tuin van de Residentie Marcus Aurelius en al de eigenaars van een appartement zullen daar mogen op aansluiten.

Niemand zal van het dak mogen gebruik maken dan met toestemming van de algemene vergadering.

Er is individuele verwarming voorzien voor elk appartement.

Indien ook de gemene delen zouden verwarmd worden, dan zullen de kosten hiervan gedragen worden eveneens in verhouding tot het aandeel in de gemene delen van elk appartement.

Alle overige kosten worden verdeeld in verhouding tot het aandeel in de gemene delen zoals hiervoor vastgesteld.

Het is de bewoners van de appartementen niet toegelaten de vuilnisbakken op het terras te plaatsen.

In afwijking van de bepalingen van het kohier van onroerend statuut, is het de bewoners van de appartementen toegelaten langs de voorzijde van het gebouw zonnetenten aan te brengen, die echter enkel in oranje kleur mogen uitgevoerd zijn en niet verder mogen reiken dan de reling van het terrae.

De afscheidingen tussen het kwestieuze perceel A en het aanpalende perceel D zal op de grensscheiding zelf mogen aangebracht worden.

Erfdienstbaarheden:

Vermits men het dak van het kompleks enkel kan bereiken langs een opendraaiende lichtkoepel, die zich bevindt in blok B, wordt er een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd lastens de gemene doorgangen van dit blok ten voordele van de appartementen in blok A en C, om deze laatsten toe te laten langs daar het dak te bereiken.

DEEL II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
--

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

- 1) De beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen;
- 2) De met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- 3) De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- 4) De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

Voorafgaande:

I. RECHTSPERSOONLIJKHEID

De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid mits de vervulling van de volgende twee voorwaarden:

- a) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel;
- b) de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

II. BENAMING

Zij draagt de benaming:

"Vereniging van mede-eigenaars Res. Antoninus, Gallo- Romeinenlaan 1-5 te 2550 Kontich".

III. ZETEL

Zij heeft haar zetel in het gebouw waar zij een postbus ter beschikking stelt.

De vereniging is tevens te bereiken op het (maatschappelijk)adres van haar organieke vertegenwoordiger, met name haar syndicus, waarvan de gegevens eveneens ter hoogte van de postbus of in de inkomhal van het gebouw terug te vinden zijn.

Zij vermeldt op alle documenten van haar uitgaande, haar ondernemingsnummer.

Op straffe van nietigheid moet aangetekende briefwisseling worden geadresseerd aan de woonplaats, bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

IV. VERMOGEN

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de realisatie van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

V. TENUITVOERLEGGING

De tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan enerzijds op het vermogen van de vereniging en anderzijds op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

VI. RECHTSVORDERINGEN

A) De vereniging van mede-eigenaars

1) De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

2) Niettegenstaande art. 577-5§3 B.W., 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.

3) 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.

4) De syndicus stelt 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 van rechtsvorderingen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingesteld.

B) De mede-eigenaars

B.1. Betreffende de **privatieve kavels**:

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

B.2. Betreffende de **Algemene Vergadering**:

1) 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.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) Vanaf het instellen van een van de vorderingen, 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.

6) 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.

B.3. betreffende de gerechtskosten

1) In afwijking van artikel 577-2§7 B.W., wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, 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, van de vereniging van mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

2) In afwijking van artikel 577-2, § 7 BW, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, 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.

C. De genietters van een persoonlijk of zakelijk recht

1) 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.

2) Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR/BEWONER BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN
--

Voorafgaande

Artikel één.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en

genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend. De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner". De term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op, een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

*A. Rechten en plichten aangaande (de bestemming en het gebruik van) de **privatieve delen***

Artikel twee.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen, binnen de grenzen bepaald door het reglement, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw. Hij mag indien hij het goed vindt, de binnenvruchtverdeling van zijn lokalen wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid betreffende verzakkingen, beschadigingen en andere hindernissen die er zouden uit voortspruiten voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve lokalen van anderen. Het is aan de eigenaars verboden zelfs binnen hun lokalen enige wijziging toe te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Het is aan de eigenaars verboden, hun kavel in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren. Verhuring van afzonderlijke gemeubelde kamers is verboden.

Artikel drie.

De werken betrekking hebbende op de privatieve gedeelten waarvan het onderhoud het uitzicht van het eigendom aanbelangen, moeten uitgevoerd worden ten bekwame tijd door iedere eigenaar, op zulke wijze dat het eigendom het uitzicht van goede instandhouding bewaart, met inachtnaam van de bijzondere schikkingen vermeld in de basisakte.

Artikel vier.

De eigenaars moeten, daar waar het geval zich voordoet, de schouwen doen vagen van de door hen gebruikte lokalen, telkenmale zulks nodig is en tenminste eenmaal per jaar voor deze waarvan zij gebruik maken. Bewijs hiervan moet voorgelegd worden aan de syndicus.

Artikel vijf.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de balkons of terrassen, enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclamen, provisiekasten, linen of andere voorwerpen.

Artikel zes.

Het brandhout en de kolen, voor zover ze gebruikt zouden worden, mogen slechts naar de verdiepingen gebracht worden in de voormiddag voor tien uur. Het zagen, kappen en breken van hout mag enkel en uitsluitend in de kelders geschieden.

Artikel zeven.

Het is streng verboden in het gebouw buigzame of gummi gasleidingen te gebruiken. Deze aansluitingen moeten harde buizen zijn.

Artikel acht.

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, dieren te herbergen, doch alleenlijk honden, katten of huisvogels. Indien nochtans het dier een oorzaak is van enige storing, mag de algemene vergadering bevelen de toelating in te trekken. Honden moeten te allen tijde aan de leiband gehouden worden en zo nodig, een muilkorf dragen.

Artikel negen.

Dieren, die aanleiding geven tot ernstige storing kunnen bij beslissing van de vergadering verwijderd worden op kosten van de betrokken eigenaar van het dier.

Artikel tien.

De mede-eigenaars, hun huurders en dienstboden en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom welvoeglijk bewonen en ervan genieten als "goede huisvader". Zij moeten er zorg voor dragen dat de rust in het eigendom nimmer verstoord wordt door hun toedoen of door toedoen van hun huurders, dienstboden of bezoekers. Zij mogen geen enkel bijzonder storend gerucht maken of toelaten. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen is toegelaten. Hun eigenaar moet echter zorgen dat het geluid de andere bewoners niet kan storen. Piano's moeten op rubber of vilten onderstukken geplaatst worden. De elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anti-parasietenstelsels teneinde de radio- en T.V.ontvangsten niet te storen. Plaatsing van motoren, andere dan huis- houdelijke toestellen, is verboden.

Artikel elf.

De appartementen mogen slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, hun tijdelijke gasten en hun dienstboden.

Artikel twaalf.

De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerzame en begoede personen en mits een model huurceel bevattende de artikels van huidig reglement en/of ernaar verwijzende. Het huurceel bevat een clausule, de huurder verbiedende van voort te verhuren of zijn recht af te staan zonder de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel dertien.

De mede-eigenaars, hun huurders en bewoners moeten zich gedragen naar alle gemeente - en politiereglementen.

Artikel veertien.

Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in geest van een winkel of klein-industrie uitgeoefend worden ter uitzondering van het gelijkvloers, dat zal mogen aangewend worden voor alle handelsdoeleinden in zoverre deze toegelaten worden door de bevoegde overheden. Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen. Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven. Nochtans mogen de appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep. Evenwel zullen geneesheren slechts hun beroep in het gebouw mogen uitoefenen, indien zij geen specialisten zijn van besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust en de hygiëne van het eigendom. De appartementen mogen ook gebruikt worden tot verdere beroepsdoeleinden op voorwaarde dat dit gebruik niet schaadt aan de standing van het eigendom en niet in strijd is met de gemeentelijke- en politiereglementen. Zo zijn bijvoorbeeld verboden : dansscholen, pronostiekburelen, muziekscholen en dergelijke,...

Artikel vijftien.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke, schadelijke of ontlambare stoffen, behalve de brandstof nodig voor de normale verwarming.

Artikel vijftien bis.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun appartementen en de kelders voor alle herstellingen en het onderhoud der gemene gedeelten. Tenzij voor dringende herstellingen moet deze toegang niet verleend worden tussen één juli en vijftien september. De eigenaar of bewoner die afwezig is, moet de sleutel zijner lokalen in bewaring geven aan een mandataris, wonende in de Antwerpse agglomeratie of bij ontstentenis hiervan in verzegelde omslag bij de syndicus. De naam en het adres van deze mandataris moet ter kennis gebracht worden van de syndicus op zulke wijze dat hij toegang kan hebben tot de plaatsen ingeval van dringende noodzakelijkheid. De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding toelaten alle herstellingen aan de gemene zaken, die beslist zijn of noodzakelijk zijn.

B. Rechten en plichten aangaande (de bestemming en het gebruik van) de gemeenschappelijke delen

Artikel zestien.

De verdeling van de gemene zaken mag nooit aangevraagd worden. De gemene zaken mogen niet vervreemd worden, noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen,

dan samen met de appartementen, waarvan zij de aanhorigheden uitmaken en alleen voor de aandelen toegekend aan de gezegde appartementen. De hypotheken en alle zakelijke rechten op een appartement bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene zaken dat er van afhangt. De gemene gedeelten blijven onbepaald bestemd tot hun huidig gebruik.

Artikel zeventien.

De werken tot wijziging van de gemene zaken mogen niet uitgevoerd worden dan met goedkeuring van de algemene vergadering, beraadslagende zoals hierna gezegd.

Artikel achttien.

Alles wat de wijzigingen aan de uitwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privatieve dingen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Dit is namelijk het geval voor de ingangsdeur der appartementen en andere lokalen, de vensters, de leuning, balkons en in het algemeen van alle delen die van buitenuit zichtbaar zijn, zelfs de schildering.

Artikel negentien.

Schilderwerken aan de voor- en achtergevel, erin begrepen de vensterramen, leuning en luiken, moeten gebeuren onder het toezicht van de syndicus op de vastgestelde tijdstippen, volgens een plan opgemaakt door de algemene vergadering.

Artikel twintig.

De gemene gedeelten, namelijk inkomhall, de trappen en doorgangen, moeten ten allen tijde vrijgehouden worden. Het is in ieder geval verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of hinderlijke voorwerpen te plaatsen.

Artikel eenentwintig.

Er mag in de doorgangen, hall en bordessen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, het schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Artikel tweeëntwintig.

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen. Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingangsdeur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep. De platen waarvan hierboven sprake, moeten echter van een model zijn, aanvaard door de algemene vergadering. Brievenbussen moeten eenvormig de naam dragen van de bezitter en nummer van verdiep en appartement.

Er zal op het dak slechts één algemene antenne voor radio en T.V. mogen geplaatst worden.

HOOFDSTUK II. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN
--

Algemeenheden

Artikel drieëntwintig.

In de gemeenschappelijke lasten van onderhoud, herstelling en vernieuwing draagt iedere mede-eigenaar bij overeenkomstig de verdeelsleutels hierna opgenomen, waarbij in het kader van rechtsvorderingen opgestart vanuit of jegens de vereniging van mede-eigenaars rekening dient te worden gehouden met de bepalingen zoals opgenomen binnen artikel 577-9 §§ 8 & 9 B.W.

Elke mede-eigenaar is gehouden bij te dragen in de schulden waartoe de vereniging van mede-eigenaars zou worden veroordeeld, tenzij anders bepaald (bijvoorbeeld bij vonnis).

De verdeling van de kosten dient te gebeuren op basis van het waarde criterium, het nuttigheidscriterium of op basis van een combinatie van beiden.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan een kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten voor elk van de privatieve kavels, zoals hierna nader bepaald.

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

Lasten

Artikel vierentwintig.

De schade toegebracht door het feit van de eigendom (artikel 1386 B.W.) en in algemene regel, alle lasten van het eigendom, worden gedragen in evenredigheid met de paarten van mede-eigendom voor zoveel het gemeenschappelijke zaken betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derden of andere mede-eigenaars, wiens zijn persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang zou zijn.

Artikel vijfentwintig.

De mede-eigenaar die de gemeenschappelijke lasten verhoogt voor zijn persoonlijk gebruik, moet alleen de kosten dragen die eruit voortspruiten.

Onderhoud

Artikel zesentwintig.

De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen bepaald hierna in artikel zevenentwintig in de kosten voor bewaring, onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke zaken.

De kosten zijn namelijk: de kosten van elektriciteit en water voor de gemeenschappelijke delen, de kosten van onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair; de kosten van de verschillende gereedschappen nodig voor gemeenschappelijk gebruik, de kosten voor het poetsen en het onderhouden van het gebouw, het beheersloon van de syndicus, de bureelkosten en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

Artikel zevenentwintig – aandeel in de kosten voor de gemene zaken

De forfaitaire aandelen in de kosten en uitgaven voor de gemene zaken die ten laste zijn van al de mede-eigenaars, zijn vastgesteld in de verhouding van de hoeveelheden, in mede-eigendom verbonden aan de privatieve delen door eenzelfde eigenaar bezittende, behoudens hetgeen in de basisakte vermeld staat onder hoofding ‘bijzondere beschikkingen’.

Werken.

Artikel achtentwintig.

De mede-eigenaars zullen bijdragen gelijkvormig de aandelen in de uitgaven genoodzaakt door de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen, herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen, alsook door het aankopen en het vervangen van eventueel gemeen meubilair.

De herstellingen en werken zijn verdeeld in drie categorieën:

1° dringende ; 2° onontbeerlijke, maar niet dringende ; 3° niet onontbeerlijke.

Artikel negentwintig

De syndicus heeft de macht om zonder enige toelating, te doen uitvoeren die herstellingen, die een dringend karakter hebben, zoals de herstellingen aan leidingen en dak.

Artikel dertig.

De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen worden beslist door de algemene vergadering.

Artikel eenendertig.

De niet-onontbeerlijke herstellingen en werken wordt besloten door de algemene vergadering.

Ontvangsten

Artikel tweeëndertig

De ontvangsten, voortkomende van de gemeenschappelijke gedeelten, zijn verworven voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid tot zijn aandeel in de kosten van onderhoud en uitgaven voor herstellingen zoals vastgesteld hiervoor.

Voorschotten

Artikel drieëndertig.

Driemaandelijks dient door de mede-eigenaars een voorschot op rekening van de vereniging van mede-eigenaars te worden gestort om hem toe te laten de lopende uitgaven te voldoen.

Het bedrag van deze voorschotten mag het doorsnee voorziene gebruik van een trimester niet overschrijden.

Artikel vierendertig.

De syndicus is gerechtigd om aan de mede-eigenaars provicies (voorschotten) te vragen. Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot (tijdig) op de rekening van de VME te storten te storten, mag de syndicus met toelating van de algemene vergadering de diensten van electriciteit, gas en water afsluiten.

Dit beding is noodzakelijk en onverbiddeijk. De ingebreke zijnde mede-eigenaar die zich door enig middel verzet tegen deze sanctie is van rechtswege en zonder in morastelling onderworpen aan een boete van twee komma vijf euro per overtreding.

Deze boete wordt gestort in een reservefonds of wanneer dit er niet is, op de zichtrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

De ingebreke zijnde kan gedaagd worden ter vervolging op verzoek van de syndicus. De syndicus beschikt ten dien einde over een onherroepelijk mandaat zolang hij in functie is. Alvorens de gerechtelijke vervolgingen uit te oefenen, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering maar hij moet van dit akkoord geen bewijs voorleggen aan derden of rechtbanken. De sommen, verschuldigd door de ingebreke zijnde, brengen intrest op ten voordele van de gemeenschap tegen de wettelijke intrest in burgerlijke zaken. Gedurende het niet uitvoeren van de verplichtingen door de ingebreke blijvende, moeten de andere mede-eigenaars, ieder in evenredigheid van hun rechten, in de gemeenschappelijke gedeelten de nodige sommen ter beschikking stellen voor het goed beleid van de gemeenschappelijke diensten, alsook tot het onderhoud van de gemeenschap-pelijke delen. Indien het appartement of de autobergplaats van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus overdracht van volmacht om zelf van rechtswege, maar na in morastelling per aangetekend schrijven, de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen tegen geldige kwijting.

De huurder mag zich niet verzetten tegen dit reglement en hij is ontlast jegens zijn verhuurder voor de sommen die hij betaalt op verzoek van de syndicus. Deze laatste beschikt over een onherroepelijk mandaat van al de mede-eigenaars en rechthebbenden in het gebouw om in rechte te dagvaarden, diegenen onder hen die welkdanige bijdragen ook niet betalen in de gemeenschappelijke lasten.

Bedongen in het belang van alle partijen bevat dit mandaat wederkerige voordelen zodat onherroepelijkheid wordt vooropgesteld en aanvaard.

Eigendomsoverdracht

Artikel vijfendertig.

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 aankoop bod 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 kapitaalinbreng 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 het kader van het verlijden van de authentieke akte:

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 kapitaalinbreng 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 in § 1 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.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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 kapitaalinbreng 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 privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve 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 voormelde verstrekte informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Onbetaalde gemeenschappelijke kosten bij overdracht:

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 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 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 twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Verzekeringen.

Artikel zesendertig.

De verzekering zowel der privatieve als der gemeenschappelijke delen wordt gezamenlijk onderschreven door de mede-eigenaars bij een maatschappij van verzekeringen aan te duiden door de algemene vergadering. Het persoonlijk mobiel der mede-eigenaars of bewoners is niet in deze gezamenlijke verzekering begrepen.

Artikel zevenendertig.

De gezamenlijke polis waarvan gewag in voorgaand artikel dekt minimum de volgende risico's: brandgevaar, bliksem, ontploffing, de schade veroorzaakt door storm, door watergebruik voor het blussen van het vuur, de risico's van electriciteit, het verhaal van derden en burens, naast alle andere risico's waartegen de algemene vergadering nuttig oordeelt zich te doen verzekeren.

Artikel achtendertig.

De burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars of bewoners wordt gedekt door een polis, gezamenlijk te onderschrijven bij een verzekeringsmaatschappij aangeduid door de vergadering. Zij duidt de risico's aan die moeten gedekt worden namelijk het verhaal der burens, het huurgevaar, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars voor de ongevallen van het personeel, de schade toegebracht aan de staat van de gebouwen, hetzij het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een vreemdeling is.

Artikel negenendertig.

De syndicus doet de nodige stappen voor het aangaan der verzekeringen waarvan sprake in voorgaande artikels. De mede-eigenaars geven volmacht aan de syndicus teneinde in hun naam alle stukken te tekenen, betreffende de verzekeringen. De syndicus kwijt de premies als gemeenschappelijke last. Hij doet zich alle mededelingen toesturen door de verzekeraar. De mede-eigenaars zijn verplicht de bijstand te verlenen die hun gevraagd wordt voor het sluiten der verzekeringspolissen en de nodige akten en stukken te ondertekenen. Bij gebreke hieraan mag de syndicus van rechtswege en zonder in morastelling deze geldig ondertekenen in hun plaats.

Artikel veertig.

De eigenaars die, tegenstrijdig met het advies der meerderheid, zouden oordelen dat de verzekerde bedragen door gezamenlijke polissen onvoldoende zijn, hebben het recht een bijvoeglijke polis voor hun rekening aan te gaan. Zij dragen ervan de bijkomende tarieven en premie. Ze hebben alleen het recht op de hogere vergoedingen, voortspruitende uit de bijgevoegde polis en beschikken er vrij over.

Artikel eenenveertig.

Eventuele bijpremies verschuldigd ingevolge een beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, door zijn personeel en meer in het algemeen tengevolge alle oorzaken die persoonlijk één der mede-eigenaars aanbelangen, zijn uitsluitend ten zijne last.

Artikel tweeënveertig.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht op een kopie van de polissen, die hem aanbelangen.

Schadegevallen

Artikel drieënveertig.

Ingeval van schadegeval, worden de vergoedingen toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen, opgetrokken door de syndicus in tegenwoordigheid van twee leden aangeduid door de algemene vergadering.

De syndicus stort ze in bewaring in een bank of spaarkas in de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering. Er wordt noodzakelijk rekening gehouden met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers. De tegenwoordige clause mag hun geen enkele schade berokkenen en hun tussenkomst moet gevraagd worden.

Artikel vierenveertig.

Het appartementsgebouw kan totaal of gedeeltelijk vernield worden.

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is.

Gebruikt de syndicus de ontvangen vergoedingen tot het herstel van de geteisterde plaatsen: a) indien de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in goede staat te herstellen, wordt het tekort door de syndicus geïnd lastens de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens het verhaal door deze laatste tegen diegenen die uit hoofde van heropbouw een meerwaarde van zijn goed zou bekomen en tot beloop van deze meerwaarde.

B. Indien het schadegeval totaal is.

De vergoeding wordt gebruikt tot de wederopbouw tenzij de algemene vergadering er anders over beschikt. Ingeval van ontoereikendheid van de schadevergoeding tot betaling van de heropbouwwerken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom. Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden vanaf de vergadering die zulks besliste, de intresten aan de rentevoet van tien procent per jaar en zonder in morastelling bij gebrek aan storting binnen gezegde termijn. Nochtans ingeval de algemene vergadering de heropbouw van het gebouw beslist, zijn de mede-eigenaars die geen deel aan de stemming genomen hebben of die tegen de heropbouw hebben gestemd, gehouden, indien de overige eigenaars het aanvragen, binnen de maand van het besluit van de vergadering, van aan deze laatsten afstand te doen, of indien allen niet verlangen aan te kopen, aan deze der mede-eigenaars die het aanvragen, van al hun rechten in het onroerend goed onder voorbehoud van het hun toekomend aandeel in de vergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen wordt de prijs van afstand bepaald door twee experts aangesteld door de bevoegde rechtbank, op eenvoudig verzoek van de naarstigste partij en met de mogelijkheid voor de experts een derde expert aan te stellen om hen tot akkoord te brengen. Zo de beide experts geen akkoord bereiken over deze derde expert, zal deze aangesteld worden door de bevoegde rechter. De prijs van de afstand wordt kontant betaald. Indien het eigendom niet heropgebouwd wordt, neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke delen zullen verdeeld of openbaar verkocht worden. In dit geval zal de vergoeding van verzekering alsook de opbrengst van de gebeurlijke likwidatie, verdeeld

worden tussen al de eigenaars in de verhouding tot hun respectieve rechten in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging op een andere wijze dan door brand, zijn de hiervoor vermelde regels van toepassing. Zelfs indien geen enkele vergoeding opgetrokken wordt, mag de algemene vergadering tot de heropbouw van het eigendom beslissen.

HOOFDSTUK III. REGELS BETREFFENDE DE WIJZE VAN BIJEENROEPING, DE WERKWIJZE EN DE BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel vijfenveertig.

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

De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van al 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 aan de van buiten uit 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;
- de oprichting van deelverenigingen met of zonder rechtspersoonlijkheid;
- De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel zesenvieftig.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel zevenenveertig.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen en dit tijdens de eerste vijftien dagen van de maand mei.^[p11]

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

De vergadering wordt gehouden in de Antwerpse agglomeratie.

Artikel achtenveertig.

De statutaire algemene vergadering wordt jaarlijks samengeroepen door de syndicus.

Voormelde onverminderd het recht van een of meerdere eigenaars die minstens 20% van de aandelen bezitten om zelf een (bijzondere) vergadering samen te roepen, wanneer de syndicus aan de voorafgaande vraag hiertoe, onrechtmatig weigert om hieraan, binnen de 30 kalenderdagen na de aanvraag, gevolg te geven.

De (bijzondere) vergaderingen worden bijeengeroepen volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht aan hun op het ogenblik van de verzending door de syndicus gekende adres, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen en ten hoogste twintig dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De oproeping tot de vergaderingen vermeldt de plaats en het tijdstip waarop de documenten die betrekking hebben op de betreffende vergadering kunnen worden ingekeken.

Artikel negenenveertig.

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.

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. De volmacht dient verplicht de naam te vermelden van de volmachtdrager.

Artikel vijftig.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering 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. Wordt dit quorum niet gehaald maar zijn er aan het begin van de vergadering minstens 75% van de totale aandelen van het gebouw fysiek of via volmacht aanwezig, dan zal de vergadering vooralsnog rechtsgeldig doorgang vinden.

Wordt geen van de hierboven aangehaalde quota bereikt, dan dient een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen te worden bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

Artikel eenenvijftig.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn, een secretaris en twee bijzitters:stemopnemers te benoemen. Het bureel wordt voor één jaar gekozen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Artikel tweeënvijftig.

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

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.

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.

Aan de syndicus kan, in die hoedanigheid, geen volmacht worden gegeven.

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

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.

Bij de aanvang van de vergadering wordt door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel drieënvijftig.

De besluiten van de algemene vergadering worden genomen met volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die conform de wet een bijzondere meerderheid vereisen.

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

De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van drie/vierde der 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;
- 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 artikel 577-8/2;
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° B.W. bedoelde daden.

Het bedrag vanaf wanneer mededinging is vereist, werd door de vergadering vastgelegd op 15.000 euro excl. BTW;[p12][SDR3][SDR4][SDR5][SDR6]

- mits bijzondere motivering, over de werken aanbepaalde 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.

De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van vier/vijfde der 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 of van een deel daarvan;
- 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 artikel 577-3, vierde lid;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars: over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Met eenparigheid van stemmen wordt er verstaan de stemmen van al de mede-eigenaars van het eigendom. De niet tijdens de vergadering aanwezige eigenaars worden beschouwd als zijnde gunstig tegenover de gedane voorstellen, tenzij ze hun verzet hebben kenbaar gemaakt op het ogenblik van de stemming, op welke wijze ook.

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 vierenvijftig.

Door de syndicus worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt van de beslissingen genomen door de algemene vergadering. De notulen vermelden de behaalde meerderheden alsook de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden op het einde van de vergadering voorgelezen waarna de voorzitter, de tijdens de opening van de vergadering aangestelde secretaris alsook de op het einde van de vergadering nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers deze notulen ondertekenen.

Buiten het feit dat de notulen binnen de dertig (30) dagen na de vergadering in het register zoals bedoeld in artikel 577-10§3 B.W. dienen te worden opgenomen, maakt de syndicus een vooreensluitend verklaard afschrift van deze notulen binnen dezelfde termijn aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, en aan alle syndici van eventuele deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, over.

Indien een mede-eigenaar deze notulen niet binnen de gestelde termijn ontvangt, dan brengt deze de syndicus hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning of gebruik werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner en gebruiker van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner of gebruiker gebracht door degene die het recht of de toelating verleent; hij moet de bewoner of gebruiker melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kosteloos kan inzien.

Niettegenstaande het feit dat bij gebreke aan kennisgeving door de tussenpersoon of verlener van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning of gebruik de syndicus gehouden is de kennisgeving te doen, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars de verlener van het recht aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De bewoner of gebruiker kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

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 tegenwerpelijk.

De bewoner of gebruiker wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus bij ter post aangetekende brief, binnen dezelfde termijn als deze waarbinnen de syndicus de notulen aan de mede-eigenaars dient te bezorgen.

Artikel vijfvijftig.

Conform de gewijzigde wet van 2 juni 2010 dient binnen huidige mede-eigendom van rechtswege **geen** raad van mede-eigendom te worden geïnstalleerd.

Zo de algemene vergadering hiertoe toch beslist dan dient zij tevens over de samenstelling/het aantal leden die in deze raad zullen zetelen te stemmen. Het dient evenwel steeds om een oneven aantal leden te gaan.

De vergadering verkiest tevens op hetzelfde moment de kandidaten dewelke ze voor maximum één werkjaar benoemt. Er wordt een voorzitter aangesteld langswaar alle communicatie/correspondentie verloopt.

Een raad van mede-eigendom wordt er wettelijk mee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert en dit onverminderd artikel 577-8/2 B.W. Daartoe kan zij, nadat de syndicus op de hoogte werd 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.

Zij kan elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met de benodigde gekwalificeerde meerderheid 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.

Wanneer er door de raad van mede-eigendom in uitvoering van een door de vergadering aan haar gegeven mandaat beslissingen dienen te worden genomen, dan kan dit slechts gebeuren wanneer er minstens twee leden aanwezig zijn. Wanneer geen consensus wordt bereikt, dan is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

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

Artikel zesenvijftig.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is of een externe deskundige, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van de mede-eigendom worden bepaald.

Bij voorkeur maakt de commissaris geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daarop volgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een commissaris aangeduid wordt. De commissaris zal zijn mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en kan zich niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris zal minstens één controle per jaar uitvoeren.

Tijdens de statutaire algemene vergadering zal de commissaris mondeling en schriftelijk verslag uitbrengen van zijn bevindingen.

De commissaris attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen.

De commissaris zelf geeft geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering. In geval hij wegens overmacht niet aanwezig is op de algemene vergadering, zal de commissaris tijdig een schriftelijk verslag klaarmaken om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris kunnen communiceren.

De commissaris zal hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij zijn controle.

Om zijn controle effectief te kunnen uitvoeren kan de commissaris alle stukken opvragen die hij nodig acht. De syndicus dient hem hierbij zijn volstrekte medewerking te geven.

Ook mag de commissaris van de syndicus eisen dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris nodig acht om zijn functie uit te voeren.

De syndicus zal hieraan onverwijld gevolg geven.

De commissaris zal steekproefsgewijs controles uitvoeren, met o.a. aandacht voor volgende zaken.

- Controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking) en niet enkel op basis van kopieën en afdrukken
- Wat is er gedaan met de opmerkingen van de vorige controles.
- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels, conform aan de bepalingen opgenomen in het van toepassing zijnde K.B. . Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, vermelding van ondernemingsnummer, toepassen van juiste BTW percentages, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Correcte betaling van de leveranciers.
- Conformiteit van aangerekende supplementen van leverancier met de contracten die met hun afgesloten zijn.
- Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- Correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.

- Alle andere zaken die de commissaris nodig acht.

De commissaris beslist zelf wat hij opneemt in zijn steekproef en zal in zijn verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

De commissaris is aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet uitvoeren van zijn opdracht.

In het geval de commissaris van de rekeningen zijn taak betalend uitvoert, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK IV. DE WIJZE VAN BENOEMING VAN DE SYNDICUS, DE OMVANG VAN ZIJN BEVOEGDHEDEN, DE DUUR VAN ZIJN MANDAAT EN DE NADERE REGELS VOOR DE EVENTUELE OPZEGGING VAN ZIJN CONTRACT, ALSOOK DE UIT HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT VOORTVLOEIENDE VERPLICHTINGEN.

Artikel zevenenvijftig.

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de VME enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Artikel achtenvijftig.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw, of is een beroepssyndicus.

Artikel negenenvijftig.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

Artikel zestig.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens 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.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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.

Artikel eenenzestig.

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

- a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 577-2 t.e.m. 577-14 BW)
- b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).
- c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor behoeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

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

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwisting betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De rekeningen opgemaakt door de syndicus en afgesloten per eenendertig december, worden onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering en dit na voorafgaande controle van de rekeningcommissaris.

Driemaandelijks zendt de syndicus aan de eigenaars hun persoonlijke afrekening.

Artikel tweeënzestig.

De syndicus bewaart in zijn archief alle documenten mbt. het eigendom.

Artikel drieënzestig.

Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld. Alsdan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) zijn ontslag op de agenda van de vergadering plaatsen.

De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen. De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Artikel vierenzestig

Benoeming en ontslag.

A. Om dringende redenen

-De algemene vergadering kan de syndicus om dringende redenen onmiddellijk ontslaan.

-Als dringende reden wordt onder andere aanzien; fraude, diefstal, valsheid in geschrifte, aanvaarden van commissielonen zonder akkoord van de algemene vergadering, enz.... zonder dat deze lijst als limitatief dient te worden aanzien.

-Een eventueel in het voordeel van de syndicus tussen partijen bij aanvang van de overeenkomst vastgelegd opzeggingsbeding, vervalt bij het ontslag van de syndicus om dringende reden. De vereniging van mede-eigenaars zal met andere woorden op dat ogenblik aan de ontslagen syndicus geen enkele opzeggingsvergoeding en/of schadevergoeding verschuldigd zijn.

-De vereniging van mede-eigenaars kan eventueel tegen de ontslagen syndicus een aansprakelijkheidsvordering en/of een eis tot schadeloosstelling instellen.

B. Opzegging om "normale" redenen

Opzegging door de syndicus

-Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen.

Dit middels het versturen van een aangetekende brief, minstens drie maanden voor de vervaldatum van de overeenkomst. De brief dient te worden gericht aan de mede-eigenaar die tijdens de meest recent gehouden algemene vergadering als voorzitter werd aangeduid.

-De opzeg gaat in de eerste dag van de maand volgend op de opzegging.

-In voornoemd geval is de syndicus verplicht om voor de beëindiging van de overeenkomst een vergadering samen te roepen. Dit met het oog op de aanstelling van een opvolger alsook teneinde een vlotte overgang te waarborgen.

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars

-De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.

-Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

-Over het ontslag wordt met de door de Wet voorziene gekwalificeerde meerderheid tijdens een (bijzondere) algemene vergadering beslist.

-De algemene vergadering beslist in onderlinge samenspraak met de syndicus over de opzeggingstermijn en de daaraan gekoppelde opzeggingsvergoeding ten voordele van de syndicus waarbij rekening dient te worden gehouden met de contractuele bepalingen zoals opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Artikel vijfenzestig

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt aanslagen, mag hij in naam of voor rekening van de VME geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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 door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars erkende syndicus of een syndicus die onder toepassing van de uitzonderingsmaatregel hierop valt, bijvoorbeeld Advocaat, boekhouder, dient tevens de eventueel door haar beroepsorganisatie opgelegde verplichtingen na te leven.

Artikel zeszig

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.

Artikel zevenenzestig

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd en wordt opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Artikel achtenzestig

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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 wijze 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.

HOOFDSTUK V. ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel negenenzestig.

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 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.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel zeventig.

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.

Artikel eenenzeventig.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een 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 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel tweeënzeventig.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de kavel waarvan zij eigenaar zijn.
