

Deze bijlage werd overgeschreven op volgende hypotheekkantoren:

## ALGEMEEN DEEL VAN DE STATUTEN

### INHOUD

#### DEEL I. BASISAKTE

##### HOOFDSTUK I. VERDELING VAN HET ONROEREND GEHEEL

- Art. 1. Begripsomschrijving
  - 1. Onroerend geheel
  - 2. Privatieve delen
  - 3. Gemene delen
  - 4. Privatief eigendom
- Art. 2. Beschrijving van de privatieve delen
- Art. 3. Beschrijving van de gemene delen
- Art. 4. Exclusief genot



#### DEEL II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

##### HOOFDSTUK I. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

- Art. 5. Algemene interpretatieregel
- Art. 6. Splitsing en samenvoeging van kavels
- Art. 7. Uitzicht van privatieve kavels
- Art. 8. Werken aan privatieve kavels
- Art. 9. Voorschriften over het gebruik
- Art. 10. Bewoning - terminologie
- Art. 11. Verhuring
- Art. 12. Toezicht

##### HOOFDSTUK II. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMENE DELEN

- Art. 13. Algemene interpretatieregel
- Art. 14. Toepassing van deze regel
- Art. 15. Nutsvoorzieningen
- Art. 16. Antenne en ontvangers
- Art. 17. Onderhouds- en herstellingswerken
- Art. 18. Initiatiefrecht van de medeëigenaars

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a flourish.

- Art. 19. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt
- Art. 20. Gebruik van autoberg- of staanplaatsen

### HOOFDSTUK III. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMENE LASTEN

- Art. 21. Opsomming
- Art. 22. Bijdrage in de lasten
- Art. 23. Verdeling van de lasten: criteria/berekeningswijze
  - 1. Algemene verdeelsleutel
  - 2. Bijzondere verdeelsleutel(s)
- Art. 24. Werk- en reservekapitaal
  - 1. Werkkapitaal
  - 2. Reservekapitaal
- Art. 25. Onverdeeldheid - vruchtgebruik
- Art. 26. Overdracht van een kavel
  - 1. Onbetaalde kosten
  - 2. Werkkapitaal
  - 3. Reservekapitaal
- Art. 27. Gedwongen inning van bijdragen
- Art. 28. Brandverzekering
- Art. 29. Aansprakelijkheidsverzekering
- Art. 30. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

### HOOFDSTUK IV. RECHTSPERSOONLIJKHEID EN ORGANEN

#### AFDELING A. Vereniging van medeëigenaars

- Art. 31. Rechtspersoonlijkheid

#### AFDELING B. Algemene vergadering

- Art. 32. Omschrijving
- Art. 33. Bevoegdheid
- Art. 34. Tijdstip van bijeenkomst
- Art. 35. Bijeenroeping
- Art. 36. Samenstelling
- Art. 37. Aanwezigheidsquorum
- Art. 38. Stemquorum
- Art. 39. Stemrecht
- Art. 40. Notulen
- Art. 41. Verhaal tegen beslissingen

#### AFDELING C. Syndicus

- Art. 42. Algemene opdracht

- Art. 43. Benoeming
- Art. 44. Bekendmaking
- Art. 45. Opdrachten
- Art. 46. Bevoegdheid
- Art. 47. Aansprakelijkheid
- Art. 48. Vergoeding
- Art. 49. Raad van beheer
- Art. 50. Geschillen - arbitrage

### **DEEL III. REGLEMENT VAN ORDE**

- Art. 51. Algemeen
- Art. 52. Kennisgeving en tegenwerpelijheid

### **DEEL IV. VERSCHIEDENE BEPALINGEN**

- Art. 53. Woonstkeuze
- Art. 54. Kosten

\* \* \* \* \*



## DEEL I. BASISAKTE

### HOOFDSTUK I. VERDELING VAN HET ONROEREND GEHEEL

#### Artikel 1. Begripsomschrijving

##### 1. Onroerend geheel

Het onroerend geheel bestaat uit:

- privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een bepaalde kavel;
- gemene delen die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle of meerdere kavels.

##### 2. Privatieve delen

De gedeelten van het onroerend geheel die bestemd zijn om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. De privatieve delen worden verdeeld in (privatieve) kavels.

##### 3. Gemene delen

Overeenkomstig de wet wordt aan iedere kavel een aandeel verbonden in de gemene delen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van alle of meerdere kavels. 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.

##### 4. Privatief eigendom

Bijgevolg bestaat ieder privatief eigendom uit:

- privatieve delen in volle eigendom, met eventueel een private kelder en andere delen rechtstreeks aan het lot toegevoegd, die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een kavel;
- een bepaald aandeel in de algemene en eventuele bijzondere gemene delen, die toebehoren aan alle of meerdere kavels, in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid (als bijzaak).

Ingevolge deze verdeling bekomt ieder privatief eigendom, met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch statuut. Bijgevolg kan ieder privatief eigendom bezwaard worden met zakelijke rechten en het voorwerp uitmaken van overdrachten onder levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten. Het is verboden te beschikken over een deel van een privatief eigendom.

## **Artikel 2. Beschrijving van de private delen**

Zijn privaat de delen en lokalen van het onroerend geheel die uitsluitend tot het gebruik dienen van de eigenaars van één kavel.

Maken deel uit van de kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen of buiten de kavel bevinden, zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven, met uitzondering van de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding van de terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de private afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- de plaatsen die uitsluitend bereikbaar zijn vanuit één bepaalde kavel, onder meer een zolderruimte.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen.

## **Artikel 3. Beschrijving van de gemeene delen**

Zijn gemeen de delen van het onroerend geheel die tot het gebruik dienen van meerdere of bepaalde kavels, en onder andere:

- de grond voor zijn volledige oppervlakte;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de ondergrond met uitzondering van de private delen;
- het buizenet van de riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de gevelmuren met bekleding en versiering;
- de scheidingsmuren en afsluitingen;



- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk;
- de gemeenschappelijke inkom, hall, gangen, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de installatie voor centrale verwarming;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de medeëigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, electriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de gemeenschappelijke plaatsen: lokalen bestemd voor fietsen, tellers en vuilnis;
- de brievenbussen en kastjes.

In geval van twijfel worden de delen of plaatsen vermoed gemeen te zijn, behoudens tegenbewijs.

#### **Artikel 4. Exclusief genot**

Niettegenstaande bepaalde zaken gemeenschappelijk zijn, dienen deze tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. De andere medeëigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

1. Op bepaalde gemene delen wordt gratis een exclusief genot uitgeoefend, zoals onder andere:

- balkons, terrassen en leuning;
- brievenbussen en eventuele kastjes.

2. Het genot van de hof, koer, dakterras, enz... kan toegekend worden aan één of meer kavels op last van onderhoud op eigen kosten.

Het genot is steeds beperkt tot het gedeelte dat niet bestemd is voor toegang tot de inkomdeur en tot de doorrit van het appartementsgebouw en het eventueel garagegebouw.

De rechthebbenden moeten steeds toegang verlenen voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan het gebouw, zowel aan de gemene delen als aan de privaatieve delen van andere eigenaars. Zij moeten ook gedogen dat ondergrondse leidingen bestemd voor gemeenschappelijke doeleinden aangebracht worden in de grond.

\* \* \* \* \*

## **DEEL II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM**

### **HOOFDSTUK I. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

#### **Artikel 5. Algemene interpretatieregel**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve kavels binnen de perken vastgesteld door dit reglement van medeëigendom en door de wet.

Er dient rekening gehouden te worden met de rechten van de medeëigenaars en in het bijzonder abnormale burenhinder, isolatie, enz...

#### **Artikel 6. Splitsing en samenvoeging van kavels**

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het goed.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 8 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

#### **Artikel 7. Uitzicht van private kavels**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemene delen binnen het gebouw zichtbaar zijn, behalve na goedkeuring door de algemene vergadering.

Bijvoorbeeld: raamluiken, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.



Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels; deze gelden ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Bijvoorbeeld: aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de medeëigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

#### **Artikel 8. Werken aan privatieve kavels**

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken



in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden meegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken meegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere medeëigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

#### **Artikel 9. Voorschriften over het gebruik**

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning; uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn er slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De kavels op het gelijkvloers zijn eveneens bestemd voor commerciële doeleinden.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemene delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige electriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.



Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

#### **Artikel 10. Bewoning - terminologie**

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 die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### **Artikel 11. Verhuring**

De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 10.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 9 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere medeëigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere medeëigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder en/of autostaanplaats voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

#### **Artikel 12. Toezicht**

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van medeëigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere medeëigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

### **HOOFDSTUK II. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMENE DELEN**

#### **Artikel 13. Algemene interpretatieregel**

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



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

#### **Artikel 14. Toepassing van deze regel**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

#### **Artikel 15. Nutsvoorzieningen**

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de medeëigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

#### **Artikel 16. Antenne en ontvangers**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

### **Artikel 17. Onderhouds- en herstellingswerken**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemene delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke medeëigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

### **Artikel 18. Initiatiefrecht van de medeëigenaars**

Iedere medeëigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemene delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemene delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemene delen.

### **Artikel 19. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt**

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een medeëigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt tussen alle medeëigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De medeëigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

### **Artikel 20. Gebruik van autoberg- of staanplaatsen**

Indien het gebouw autoberg- of staanplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door volgend reglement:



1. De autoberg- of staanplaatsen mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen; bijgevolg zijn uitgesloten de caravans en de handels- of nijverheidsvoertuigen van een grotere omvang.
2. Het is verboden te parkeren op de inrij tot de autoberg- of staanplaatsen, in de gangen en op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.  
Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.
3. Het parkeren van de voertuigen op de autostaanplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. De medeëigenaars van het lokaal die autostaanplaatsen bevat zijn niet verantwoordelijk voor de schade die aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. De medeëigendom wijst alle verantwoordelijkheid af voor eventuele schade hetzij door het weder in het algemeen, hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autoberg- of staanplaatsen. Ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
6. De eigenaars, huurders of andere zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.
7. Het is ten strengste verboden in de autoberg- of staanplaatsen, op de inrij en doorgangen voor voertuigen:
  - kinderen te laten spelen of zitten;
  - met fietsen, moto's, enz... te rijden;
  - te roken of lucifers, petroleum, bezinelampen of ander lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken;
  - hinderlijke, gevaarlijke en/of ontvlambare produkten te plaatsen;
  - enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enz...) uit te voeren of te laten uitvoeren;
  - materialen te bergen;
  - gebruik te maken van toeters en claxons, alsook van een vrije uitlaatbuis.
8. Het wassen of herstellen van wagens is toegelaten voor zover dit de toegang tot de andere autostaanplaatsen niet hindert.
9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen en er personen te laten wonen.
10. Alle poorten van de autoboxen moeten in dezelfde kleur zijn.

\* \* \* \* \*

### **HOOFDSTUK III. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMENE LASTEN**

#### **Artikel 21. Opsomming**

Zijn gemeenschappelijk alle lasten en kosten die betrekking hebben op het gebouw en de gemeenschappelijke diensten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privatieve delen, en onder andere:

- de uitgaven in verband met de aanleg/installatie, het gebruik, het onderhoud, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd.

#### **Artikel 22. Bijdrage in de lasten**

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

Iedere medeëigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemene delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een medeëigenaar 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.

#### **Artikel 23. Verdeling van de lasten: criteria/berekeningswijze**

##### **1. Algemene verdeelsleutel**

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



## 2. Bijzondere verdeelsleutel(s)

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Bepaalde lasten zullen bijgevolg worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemene delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben.

## **Artikel 24. Werk- en reservekapitaal**

### 1. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de medeëigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van medeëigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen betaalt de bouwheer geen provisie.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

### 2. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven,



zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking en dergelijke.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor de niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

### **Artikel 25. Onverdeeldheid - vruchtgebruik**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of een ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze 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 medeëigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

### **Artikel 26. Overdracht van een kavel**

#### **1. Onbetaalde kosten**

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten:

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemene delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen meegedeeld, evenals wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de medeëigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

## 2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en meegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

## 3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van medeëigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

## **Artikel 27. Gedwongen inning van bijdragen**

De medeëigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de medeëigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende medeëigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van medeëigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere medeëigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van medeëigenaars, af alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

#### **Artikel 28. Brandverzekering**

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemene delen van het goed, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of erruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer een schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars, de bij de medeëigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een medeëigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De medeëigenaars hebben geen verhaal tegen elkaar, noch tegen de vereniging van medeëigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzekering aan verhaal tegen hen vermeldt. De medeëigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

### **Artikel 29. Aansprakelijkheidsverzekering**

De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar en van de vereniging van medeëigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere medeëigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van medeëigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle medeëigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de medeëigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering van medeëigenaars of krachtens de wet is toegekend.

### **Artikel 30. Gemeenschappelijke baten en inkomsten**

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

De syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te innen en daarvoor kwijting te geven.

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen medeëigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen medeëigendom van in private kavel gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

\* \* \* \* \*



## HOOFDSTUK IV. RECHTSPERSOONLIJKHEID EN ORGANEN

### AFDELING A. Vereniging van medeëigenaars

#### Artikel 31. Rechtspersoonlijkheid

De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van medeëigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Beslissingen waarbij de vereniging wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemene delen.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtstvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

De wet voorziet in de verplichte oprichting van twee organen in de vereniging van medeëigenaars, nl. de algemene vergadering en de syndicus.

### AFDELING B. Algemene vergadering

#### Artikel 32. Omschrijving

De algemene vergadering verenigt alle medeëigenaars die gerechtigd zijn in de gemene delen van het goed.

#### Artikel 33. Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op de gemene delen en op de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars.

Tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoort onder andere:

- de beschikking, het beheer, het gebruik en het genot van de gemene delen;
- de aanstelling en het ontslag van de syndicus en/of beheerraad;
- de uit te voeren werken aan de gemene delen of de van buitenuit zichtbare privatieve delen;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, onder meer de verdeling van aandelen in de gemene delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling en/of heropbouw van de gebouwen na beschadiging.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over:

- het verslag van de syndicus over de rekeningen;
- de kwijting aan de syndicus te geven;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- de voor het volgend jaar aan te wenden provisies;
- de uit te voeren werken aan de gemene delen van de gebouwen.

#### **Artikel 34. Tijdstip van bijeenkomst**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

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

#### **Artikel 35. Bijeenroeping**

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.  
De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief of wordt per drager overhandigd aan de medeëigenaars op hun werkelijke of gekozen woonplaats ten minste veertien dagen voor de vergadering.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

Een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij op vraag van één of meer medeëigenaars die samen minstens één/vijfde van de aandelen in de



gemene delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de medeëigendom dit vereist.

De data en de agenda van de algemene vergadering worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan de bewoners van een kavel die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben; hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

### **Artikel 36. Samenstelling**

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

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

### **Artikel 37. Aanwezigheidsquorum**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen van het goed bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemene delen die ze bezitten.

### **Artikel 38. Stemquorum**

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen:



- voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen betreft;
- over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

De algemene vergadering beslist met éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars:

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in medeëigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

### **Artikel 39. Stemrecht**

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemene 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 medeëigenaars beschikken.

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Bij de aanvraag van de vergadering wordt daartoe door de medeëigenaars 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 40. Notulen**

Van de vergadering worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeëigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van medeëigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpeijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij gewone brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

#### **Artikel 41. Verhaal tegen beslissingen**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de medeëigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

### **AFDELING C. Syndicus**

#### **Artikel 42. Algemene opdracht**

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

#### **Artikel 43. Benoeming**

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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 algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

#### **Artikel 44. Bekendmaking**

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.



Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

#### **Artikel 45. Opdrachten**

De syndicus is gelast met het beheer van de medeëigendom. De syndicus heeft onder meer als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemene delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### **Artikel 46. Bevoegheid**

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor beschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

#### **Artikel 47. Aansprakelijkheid**

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

#### **Artikel 48. Vergoeding**

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

#### **Artikel 49. Raad van beheer**

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.



## **Artikel 50. Geschillen - arbitrage**

In geval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of de syndicus met betrekking tot de interpretatie van de basisakte, van het reglement van medeëigendom en andere reglementen, zal het geschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering.

Bij gebrek aan akkoord zal het geschil beslecht worden door de bevoegde rechtbank.

In geval van een geschil betreffende een te betalen som dient de som eerst gestort te worden, vervolgens zal het geschil voorgelegd worden aan de algemene vergadering die zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank.

\* \* \* \* \*



## DEEL IV. VERSCHIEDENE BEPALINGEN

### Artikel 53. Woonstkeuze

Iedere medeëigenaar 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 de medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

### Artikel 54. Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

"Ne varietur" getekend door partijen en notaris Michel Van der Auwermeulen om gehecht te worden aan een akte heden voor zijn ambt verleden op 22 MAART 2000



Geregistreerd 16 bladen ..... verzendingen  
te Boven Registratie, de ..... APR 2000  
Boek 5168, blad 16, vak 16  
Ontvangen DUIZEND FR. (1.000fr)  
Vr. De Ontvanger



De Buitenvoortse wijk, 1000 Brussel  
Dijk van Loozele, 1000 Brussel  
DE SMIT G.