

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

0 Inleiding

Onderafdeling VI zegt sedert de wet van 30.06.1994 onder artikel 577-14 B.W. : "***De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.***"

De wet van 02.06.2010, die in werking trad op 01.09.2010, voegde aan dit zelfde artikel volgende alinea toe: "***De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen***".

De bedoelde afdeling betreft TITEL II. - Gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen; Artikel 2, bestaande uit de bepalingen voorzien in de onderafdelingen I tot en met V, artikels 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1 van TITEL I. - Gedwongen mede-eigendom in het algemeen; §2 ten 1°, paragraaf 9, in verband met de verdelingscriteria van de gemeenschappelijke kosten, is eveneens van dwingend recht.

Daarom hebben wij in het hierna volgend "REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM" alle 'dwingende' bepalingen opgenomen. Ze werden in het gehele concept verwerkt, en cursief en vet gedrukt. Bovendien verwijzen wij via voetnota's naar het betreffende artikel van de gecoördineerde wettekst.

In verband met de materies waarvoor door de algemene vergadering met bijzondere meerderheden moet beslist worden, was dit door het vroegere artikel 577-7 §1 slecht relatief dwingend. Daar liet de wet in het reglement van mede-eigendom "strengere" bepalingen toe. De huidige wet van 02.06.2010, die in werking trad per 01.09.2010, heeft die mogelijkheid geschrapt, zodat de bijzondere meerderheden, met de daaraan onderworpen beheersmateries, thans voor alle verenigingen van mede-eigenaars dezelfde zijn. Wij juichen deze uniformiteit toe, omdat de wettelijke voorzieningen toch het midden houden tussen wat wenselijk en haalbaar is, en binnen grotere beheersportefeuilles foutieve besluitvorming(en) vermijden.

Ook de berekening van de stemresultaten werd door de wet geüniformiseerd en aan alle mede-eigenaars tegenstelbaar gemaakt. Wij houden uiteraard rekening met deze belangrijke wijzigingen in volgend reglement van mede-eigendom.

Wel hebben wij opzettelijk de volgorde van de wettelijke bepalingen overhoop gehaald. Wij hebben ze ingelast in een logisch opgebouwd en praktijkgericht reglement, dat zich niet richt naar juristen, maar naar appartementsbewoners, mede-eigenaars en syndici.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1 Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Inleidende verklaring¹

Aangezien het voorwerp van dit reglement van mede-eigendom, een gebouw (of groep van gebouwen) betreft, waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens 'kavels', die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, zijn de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom zoals neergelegd in Artikel 577-2, § 9, evenals de afdeling II, ingevoegd in hetzelfde hoofdstuk van het Burgerlijk Wetboek, met als opschrift 'Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen', van toepassing.

Artikel 2 - Wettelijke verplichting²

Om te voldoen aan wat gezegd wordt in artikel 1 hierboven, **moet het gebouw, benevens door een basisakte, eveneens beheerst worden door een 'REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM'**. Om hierin te voorzien werd hiernavolgend reglement van mede-eigendom opgemaakt bij authentieke akte. De minimumvereisten van de wet werden er in opgenomen.³

Iedere wijziging die later, door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, daarin zou worden aangebracht, moet eveneens het voorwerp zijn van een authentieke akte.⁴

Artikel 3 - Statuten van het gebouw

3.1 De basisakte, samen met het reglement van mede-eigendom, vormen de statuten van het gebouw.⁵ Deze regelen alles in verband met de verdeling van het onroerend goed, de bewaring, het onderhoud, het gebeurlijk herbouwen van het gebouw, het beheer van de gemeenschappelijke delen, en in het bijzonder van de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

3.2 De beschikkingen en erfdiensbaarheden die eruit kunnen voortvloeien, worden als reëel statuut, solidair en ondeelbaar, opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige.

¹ zie Artikel 577-3, 1° lid B.W.

² zie Artikel 577-3, 2° lid B.W.

³ zie Artikel 577-4 § 1, 3° lid B.W.: " Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de private en de gemeenschappelijke gedeelten;

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.

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt."

⁴ zie artikel 577.4 § 1, 1° lid B.W.

⁵ zie artikel 577.4 § 1, 1° lid B.W.

3.3 Zij zijn daarom onveranderbaar vanaf het ogenblik dat er een overdracht of een toekenning van één kavel geschied is⁶, én dat de basisakte samen met huidig reglement van mede-eigendom werd neergelegd ter overschrijving op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend goed⁷; tenzij mits geldige beslissing van de vereniging van mede-eigenaars welke inmiddels rechtspersoonlijkheid heeft verkregen⁸, onder de voorwaarden hierna bepaald.

3.4 Door hun overschrijving zijn ze eveneens tegenwerpelijk aan derden.

3.5 De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars (ondermeer basisakte, wijzigende basisakte).⁹

De akten houdende overdracht van gemeenschappelijke delen dient evenwel altijd op naam van iedere mede-eigenaar te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, gezien de vereniging van mede-eigenaars enkel eigenaar is van roerende goederen.

Artikel 4 - Reglement van orde

4.1 Wanneer beslist wordt "EEN REGLEMENT VAN ORDE" op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.¹⁰

4.2 Daarbij moet evenwel strikt rekening gehouden worden met de wettelijke bepalingen.¹¹

4.3 Alle latere wijzigingen en/of aanvullingen aan het reglement van orde dienen opgenomen te worden in de notulen van de algemene vergaderingen (zie artikel 47.1 hierna). Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.¹²

4.4 Gecoördineerde tekst: De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben¹³ op de zetel van de vereniging van mede-eigendom. (zie Art. 48 van het Reglement van Mede-eigendom)

Deze laatste versie zal in hoofding steeds de datum dragen van de laatste algemene vergadering waarin tot één of meerdere wijzigingen werd besloten.

2 Vereniging van mede-eigenaars - Rechtspersoon

Artikel 5 - Ontstaan van de vereniging¹⁴

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

5.1 het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel;

⁶ zie Artikel 577-5, § 1, 1^{ste} B.W.

⁷ zie Artikel 577-5, § 1, 2^{de} B.W.

⁸ zie Artikel 577-5, § 1, B.W.

⁹ Artikel 3.5 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-13/1, B.W.

¹⁰ zie Artikel 577-4, § 2, B.W. & Artikel 48 hierna

¹¹ zie ondermeer Artikel 577-10, § 2, B.W.

¹² zie Artikel 577.10, § 3, B.W.

¹³ zie Artikel 577-10, § 2, 2^{de} & 3^{de} alinea B.W.

¹⁴ = Artikel 577- 5, § 1, B.W.

5.2 de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

De plannen van het gebouw kunnen daarbij, in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift, als bijlage worden gevoegd.

Artikel 6 - Benaming van de vereniging¹⁵

6.1 Zij draagt de benaming: 'VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS', gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

6.2 Deze benaming kan in de praktijk aangevuld worden met de naam van het onroerend goed, wanneer het om een residentieel gebouw gaat.

6.3 Bijgevolg, bij wijze van voorbeeld, voluit op alle uitgaande documenten:

Vereniging van Mede-eigenaars
Residentie RUBENS - KBO-nr.: 0 123 456 789
Bouwmeesterstraat, 24/56, 9101 DAKNAM

of in 't kort, bijvoorbeeld voor de benaming van een bankrekening:
VM RUBENS / DAKNAM

6.4 Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.¹⁶

Artikel 7 - Zetel van de vereniging¹⁷

7.1 De vereniging van mede-eigenaars heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, vermeldt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

7.2 Op het paneel, zoals bedoeld in Art. 577-8, § 2, B.W., zal zo nodig het betreffende huisnummer worden meegedeeld. (zie artikel 27 hierna)

7.3 Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.¹⁸

7.4 Behoudens andersluidende bepalingen (...) in de Wet op de Appartements Mede-eigendom, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.¹⁹

Artikel 8 - Tegenstelbaarheid van de statuten

8.1 Door hun overschrijving op het hypotheekkantoor zijn ze tegenstelbaar aan elke derde;

8.2 De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.²⁰

¹⁵ zie artikel 577-5, § 1, ten 2^{de}, 2^o lid, B.W.

¹⁶ zie artikel 577-5, § 1, laatste lid, B.W.

¹⁷ zie artikel 577-5, § 1, ten 2^{de}, 3^{de} lid, B.W.

¹⁸ = Artikel 577- 8, § 3, B.W.

¹⁹ = artikel 577/8, §4, 6^o in fine B.W.

²⁰ = Artikel 577-10, § 1, B.W.

8.3 Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.²¹

Artikel 9 - Doel en vermogen van de vereniging²²

9.1 De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, ...

9.2 ... dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

9.3 Onverminderd artikel 577-9, § 5 (Burgerlijk Wetboek): "kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten".²³

Artikel 9bis - Deelverenigingen.

De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.²⁴

Artikel 10 - Organen van de vereniging

10.1 Algemene Vergadering

10.1.1 Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.²⁵

10.1.2 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.²⁶

10.1.3 Mits rekening te houden met de beperkingen haar opgelegd door de vigerende wetten, reglementen, decreten en andere voorschriften die het leven in mede-eigendom aangaan, vormt zij de "wetgevende macht" van de vereniging.

²¹ = Artikel 577-5, § 2, B.W.

²² = Artikel 577-5, § 3, B.W.

²³ = Artikel 577-5, § 4, B.W.

²⁴ = Artikel 577-3, lid 4 B.W.

²⁵ = Artikel 577-6, § 1, 1° lid, B.W.

²⁶ = Artikel 277-6, 6 1, 2° lid, B.W.

10.2 De syndicus

10.2.1 De algemene vergadering van de vereniging doet verplichtend beroep op de diensten van een syndicus,²⁷ om uitvoering te geven aan de opdrachten hem door de wet voorbehouden,²⁸ om gevolg te geven aan de door haar genomen besluiten²⁹ en om het dagelijks beheer waar te nemen tot realisatie van het doel van de vereniging. (zie artikel 9.2 hierboven)

10.2.2 Hij vormt in dat opzicht de "**uitvoerende macht**" van de vereniging.

10.3 Raad van Mede-eigendom

10.3.1 Hiervoor wordt verwezen naar afdeling 5.2.1 van onderhavig Reglement van Mede-eigendom (artikels 33 en 34).

10.4 Commissaris van de Rekeningen

10.4.1 Hiervoor wordt verwezen naar afdeling 5.2.2 van onderhavig Reglement van Mede-eigendom (artikels 34 bis tot en met 34 sexies)..

3 Verdeling van het gebouw

Artikel 11 - Dualistisch Eigendomsrecht

11.1 De onroerende rechten van iedere eigenaar, van ongeacht welk gedeelte van het gebouw, worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte,³⁰ welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

11.2 Het geheel van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door een aantal 'aandelen', verdeeld over de verschillende privaat kavels.

11.3 De omvang en samenstelling van elk privaat gedeelte, zo ondermeer: appartementen, studio's, kantoren, winkels, autostand- & bergplaatsen, e.d., evenals de hen toebedeelde aandelen in het geheel van de gemeenschap, worden in de basisakte en op de eraan gehechte plannen beschreven.

Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement 'kavel' genoemd.

Artikel 12 - Toebedeling van de aandelen

12.1 Dit wordt verplicht gedaan in de basisakte cfr. artikel 577-4 §1 B.W.³¹

²⁷ zie artikel 577-8, 6 1, B.W.

²⁸ zie o.m. Artikel 577-8, § 4, B.W. & Artikel 28 hierna

²⁹ zie Artikel 577-8, § 4, ten 3^{de} B.W.

³⁰ zie artikel 1 van de wet van 30.06.94, waarbij in het Burgerlijk Wetboek, boek II, titel II, hoofdstuk III, een afdeling I wordt ingevoegd met als opschrift "Gewone mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom in het algemeen" bestaande uit artikel 577 bis, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, dat artikel 577-2 wordt.

§ 2. In hetzelfde artikel worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Paragraaf 9 wordt vervangen door de volgende bepaling :

§ 9 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."

³¹ 2° lid :

"De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

12.2 De toebedeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de private kavels zal nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende kavels, ten gevolge van veranderingen of verbouwingen die in onverschillig welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij :

12.2.1 op grond van een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen bij éénparigheid van stemmen volgens artikel 39.3 hierna;

12.2.2 bij samenvoeging of herverdeling van (gedeelten van) private kavels, boven of naast elkaar gelegen, zoals bepaald in artikel 18 hierna.

Artikel 13 - Private kavels zonder aandelen

13.1 De vastgoedpromotor heeft het recht om private kavels zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen in te richten, bv. provisiekelders, reservekamers, e.d. Deze kavels dienen verplicht te worden verbonden aan één of meerdere private kavels waaraan wél aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toegekend.

13.2 Een dergelijke kavel kan door de promotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een andere private kavel in het gebouw waaraan wél aandelen in de gemeenschap werden toegekend. Deze laatste kan de bedoelde kavel nooit vervreemden noch ruilen, noch met ongeacht welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van de private kavel waarmee hij verbonden werd.³² Hij zal hem echter wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw, of het genot of de verhuring ervan toestaan aan een bewoner van het gebouw.

13.3 Ingeval van twijfel over de aard van een ruimte of een element, dient die ruimte of dat element als gemeenschappelijk aangezien te worden, indien het niet uitsluitend ten dienste is van één private kavel of mede-eigenaar,³³ evenwel, zolang de vastgoedpromotor ook maar één aandeel bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden deze ruimten of elementen beschouwd als zijn eigendom.

13.4 Vanaf het ogenblik dat de bouwpromotor echter geen eigenaar meer is van aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zullen de onverkochte kavels, waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toebedeeld, zonder vergoeding een gemeenschappelijk deel van de mede-eigendom worden, volgens de regels van de verkrijgende verjaring.

13.5 De algemene vergadering der mede-eigenaars kan, bij meerderheid van 4/5 van de stemmen,³⁴ over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten en lasten, van welke aard ook, zullen vanaf de overdracht ten laste zijn van de vereniging van mede-eigenaars, dit alles zonder verhaal tegen de promotor.

Artikel 14 - Private zaken

Maken het voorwerp uit van private eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend tot gebruik van één mede-eigenaar zijn.

Artikel 15 - Gemeenschappelijke zaken

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte."

(W. 02.VI.2010, art.3 A), inw.1.IX.2010)

³² Zie artikel 577-2, § 9, 2° lid B.W.: **"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."**

³³ zie Artikel 577-3, 3° lid B.W.

"Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn."

³⁴ zie Artikel 577-7, § 1, ten 2^{de} b, B.W.

15.1 Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.³⁵

15.2 De gemeenschappelijke zaken kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming, dan samen met de kavels waarvan zij de aanhorigheid zijn en beperkt tot het aantal aandelen dat aan de kavel werd toebedeeld.

De hypotheek, of elk ander zakelijk recht, gevestigd op een kavel, bezwaart rechtens eveneens het gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

4 Bijzonderheden i.v.m. de uitoefening van het eigendomsrecht

Artikel 16 - Werkzaamheden i.v.m. privatieve kavels

16.1 Het is de mede-eigenaars verboden in de **privatieve kavels** welke werkzaamheid ook uit te voeren, die de andere eigenaars zou kunnen benadelen of hun rechten zou kunnen beperken en in het bijzonder alle werkzaamheden die, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect van de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen, tenzij mits naleving van artikel 16.3.

16.2 Het is de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen, die van **buiten het gebouw**, of via de gemeenschappelijke gedeelten zichtbaar zijn, te veranderen, tenzij mits naleving van artikel 16.3. Dit geldt voor de raamkozijnen, de luiken en zonblindes, de ruiten in de gevel en de deuren die via de gangen en de gemeenschappelijke overlopen toegang tot de kavels verlenen. Herstellen in oorspronkelijke toestand is wel toegelaten mits te handelen conform artikel 16.3.

16.3 Vooraleer met de uitvoering van **onverschillig** welke werkzaamheden aan te vangen, zal de betrokken mede-eigenaar de syndicus inlichten en hem de plannen en/of beschrijving van de geplande werken voorleggen, die ze desgevallend aan de algemene vergadering zal voorleggen.

Op deze mede-eigenaar blijft de verantwoordelijkheid rusten voor de schade die uit de uitvoering van de werken kan voortvloeien.

Indien nodig of wenselijk zal door de syndicus onverwijld deskundig advies ingewonnen worden.

Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan vooraleer het advies van de deskundige werd uitgebracht of door de algemene vergadering werden goedgekeurd.

De syndicus mag de uitvoering van de werken aan het toezicht van voornoemd deskundige, wiens honorarium voor rekening is van de betrokken eigenaar, onderwerpen.

Artikel 17 - Werkzaamheden i.v.m. gemeenschappelijke delen

Het is de eigenaars verboden wijzigingen in de constructies of aan het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen betekenen, behoudens artikel 577-9, §4 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 18 - Verdeling of samenvoeging privatieve kavels

18.1 Het is alle mede-eigenaars, verboden een kavel te verdelen, behoudens toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

18.2 Het is altijd toegelaten om tot één kavel samen te brengen :

- twee (of meer) kavels naast elkaar gelegen op één verdieping, of
- twee (of meer) kavels van verschillende verdiepingen, elkaar rakend langs vloer of plafond.

³⁵ zie artikel 577-3, 3° lid B.W.

In beide gevallen zullen de aandelen gehecht aan de samengevoegde kavels worden samengeteld.

18.3 Ingeval een mede-eigenaar twee of meer kavels verwerft en ze verenigt tot één enkel, zal hij steeds het recht hebben ze te laten delen in twee of meer gescheiden kavels, die niet noodzakelijk de oorspronkelijke moeten zijn, door zich te schikken naar de hieronder volgende bepalingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten aanvragen.

18.4 Het is eveneens toegelaten om van een kavel één of meer ruimten los te maken om ze in te lijven bij de belendende kavel. In dit geval zal er overgang van aandelen zijn tussen de betrokken kavels, op aanduiding van de syndicus tot de oppervlakte die van de ene kavel naar het andere gaat.

18.5 Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering, of overgang van aandelen in de gemeenschappelijke delen, zal de betwisting onderworpen worden aan de bevoegde rechtbank.

18.6 Na één of meer kavels van het gebouw te hebben samengevoegd, vergroot of verkleind, mag men opnieuw komen tot de oorspronkelijke situatie of tot een andere samenstelling; nochtans mogen er per verdieping niet méér kavels zijn dan het oorspronkelijk voorziene aantal.

18.7 Indien voormelde wijzigingen een vergunningsplichtige handeling zijn in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, mogen deze slechts doorgevoerd worden na het bekomen van een definitief geworden stedenbouwkundige vergunning, waarvan een kopij wordt overhandigd aan de syndicus, vooraleer men de werkzaamheden aanvat.

Artikel 19 - Bestemming privatieve kavels

19.1 Verdiepingen :

19.1.1 De appartementen (én studio's) worden gereserveerd voor normale huiselijke en burgerlijke bewoning; twee kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privé-kantoor of de uitoefening van een vrij beroep, d.w.z. als toebehoren bij de woning doch op voorwaarde dat er niet meer dan één bediende werkzaam is per kamer.

Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

19.1.2 Een eigenaar van twee kavels in onderhavig gebouw, mag één ervan aanwenden als kantoor met een maximum bezetting van 4 (vier) personen, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

19.1.3 Indien voormelde bestemmingen een vergunningsplichtige activiteit vormen, mogen deze activiteiten slechts uitgeoefend worden na het bekomen van de daartoe vereiste administratieve vergunning, waarvan voorafgaandelijk een kopij wordt overhandigd aan de syndicus.

19.2 Eerste verdieping boven gelijkvloerse verdieping :

19.2.1 De kavels van de eerste verdieping, (soms ook tussenverdieping genoemd), mogen worden ingericht voor bewoning, voor het uitoefenen van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de stand van het gebouw.

Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

De inrichting van een winkel voor voedingswaren, café, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming, is slechts toegelaten op grond van toestemming van de algemene vergadering, gegeven bij gekwalificeerde meerderheid van 4/5 van de stemmen, zoals voorzien in artikel 39.2.2.2 hierna

19.2.2 Nochtans is het de bewoners of uitbaters van deze kavels verboden om lichtreclames en/of publiciteit aan te brengen aan de gevels of aan de ramen van het gebouw.

19.2.3 Indien voormelde bestemmingen een vergunningsplichtige activiteit vormen, mogen deze activiteiten slechts uitgeoefend worden na het bekomen van de daartoe vereiste administratieve vergunning, waarvan voorafgaandelijk een kopij wordt overhandigd aan de syndicus.

19.3 Gelijkvloerse verdieping :

19.3.1 De gelijkvloerse verdieping mag gebruikt worden als woning, kantoor, luxe-winkels met uitstalraam of voor het uitoefenen van een vrij beroep, voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

De gelijkvloerse kavels zullen eveneens bestemd kunnen worden voor de uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groot- als kleinhandel, voor het uitoefenen van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of voor de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen, onder dezelfde voorwaarden. Het geven van een dergelijke bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen, mits de nodige administratieve vergunningen vooraf en per aangetekende post aan de syndicus over te maken.

19.3.2 De inrichting van een winkel voor voedingswaren, café, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming, is slechts toegelaten op grond van toestemming van de algemene vergadering, gegeven bij gekwalificeerde meerderheid van 4/5 van de stemmen, zoals voorzien in artikel 39.2.2.2 hierna.

19.3.3 Indien voormelde bestemmingen een vergunningsplichtige activiteit vormen, mogen deze activiteiten slechts uitgeoefend worden na het bekomen van de daartoe vereiste administratieve vergunning, waarvan voorafgaandelijk een kopij wordt overhandigd aan de syndicus.

19.4 Garages en/of autostaanplaatsen

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een automobiel zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten.

Noch werkplaats, noch opslagplaats, mag er worden ingericht.

19.5 Toestaan exclusiviteit(en) :

19.5.1 De kopers / mede-eigenaars van privatieve kavels in het gebouw aanvaarden, door het enkel feit van hun verkrijging, onherroepelijk dat de promotor een exclusiviteit kan toestaan (of kan toegestaan hebben) in verband met de uitoefening van één of meerdere commerciële en/of beroepsactiviteiten in het gebouw. Hij kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste één kavel in het gebouw, maar dan enkel voor de hem nog toebehorende kavels.

19.5.2 De exclusiviteit zal, op straf van nietigheid, bij authentieke akte dienen bevestigd te worden, onderworpen aan overschrijving, teneinde gezegde exclusiviteit(en) tegenstelbaar te maken aan derden. Iedere eigenaar van een privatieve kavel heeft de verplichting, alvorens over te gaan tot verhuring of tot exploitatie ervan, na te gaan welke exclusiviteit(en) in het gebouw eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor instaan dat in zijn eigendom geen activiteit wordt uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

19.5.3 Voor zover een exclusiviteit wordt (of werd) toegekend, is de beneficiant er toe gehouden de betrokken activiteit in de kavel uit te oefenen. In geval de beneficiant de kavel aanwendt voor een andere bestemming, vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

19.5.4 Een exclusiviteit zal overgedragen kunnen worden aan een huurder of aan een verkrijger van de kavel dat met de exclusiviteit werd bevoordeeld.

19.5.5 De promotor zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers, alle wijzigingen en/of aanvullende akten, evenals alle nodige andere documenten kunnen onder-tekenen.

Artikel 20 - Bewoning van een kavel

In het algemeen dienen de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd zouden worden. In verband hiermee verbinden zij zich ertoe het REGLEMENT VAN ORDE te eerbiedigen, alsook al de door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

Artikel 21 - Verhuring van een kavel

21.1 De privatieve kavels mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen verhuurd worden.

Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van een (handels)huurovereenkomst.

21.2 Het verhuren van gedeelten van kavels is verboden. Een kelder, of een andere aanhorigheid, mag eventueel onafhankelijk van de kavel waarvan zij een onderdeel vormen, verhuurd worden, doch op voorwaarde dat de verhuring gedaan wordt ten voordele van een bewoner van het gebouw.

21.3 *ledere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.*³⁶

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

21.3.1 *met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen "voor" het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in Artikel 47.2 hierna, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;*

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

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

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

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

³⁶ Artikel 21.3 van dit Reglement van Mede-eigendom = Art. 577-10, § 4, B.W.

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

21.4 Opdat de syndicus aan de wettelijke verplichtingen ³⁷ jegens de huurders in het gebouw zou kunnen voldoen, **is elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus,**³⁸ met opgave van de juiste data.

Hierbij zullen eveneens alle identiteitsgegevens, van alle gezinsleden of medebewoners, alsook het vorig of nieuw domicilieadres, worden meegedeeld.

Terzake wordt gewezen op het beroepsgeheim waartoe de syndicus gehouden is,³⁹ zodat de hem verstrekte informatie enkel kan gebruikt worden binnen het kader van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom.

5 Beheer van de gemeenschap

5.1 - DE SYNDICUS

Artikel 22 - Syndicus

22.1 Het dagelijks bestuur van het gebouw wordt verplicht opgedragen aan een syndicus, als uitvoerend orgaan van de vereniging. De syndicus kan tevens een mede-eigenaar zijn van het gebouw.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.⁴⁰

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de Raad van Mede-eigendom, indien deze werd ingericht, en zo niet de voorzitter aangewezen op de Algemene Vergadering van de Vereniging van de Mede-eigenaars, daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

22.2 Bovendien dient de syndicus, rekening houdend met de wet tot reglementering van het beroep en de bescherming van de titel van Vastgoedmakelaar,⁴¹ ingeschreven te zijn op het tableau van de titularissen (of stagiaires) van het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars - B.I.V.⁴²

22.3 De syndicus kan ook een gespecialiseerde vennootschap zijn.⁴³

Artikel 23 - Aanstelling van de syndicus ⁴⁴

23.1 Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ont-

³⁷ zie ondermeer Artikels 577-10 § 4 B.W. & 577-8, § 4, ten 8^{ste} .

³⁸ zie artikel 577-10, § 4, laatste lid, B.W.

³⁹ zie artikel 2, § 5, ten 4^{de} van de Kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, waaronder de Vastgoedmakelaar-syndicus, ressorteert door het K.B. van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van Vastgoedmakelaar.

⁴⁰ Artikel 577-8, §8 B.W.

⁴¹ zie K.B., verschenen in het B.S. van 13.10.93, tot bescherming van de be-roepstitel en de uitoefening van het beroep van Vastgoedmakelaar. Art. 3, ten 2^{de} b vermeld uitdruk-kelijk :". het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom"

⁴² Deze tabellen zijn te bekomen bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars-BIV, Luxemburgstr., 16/B, te 1000-BRUSSEL. Tel. 02/505.38.50 - Fax : 02/503.42.23

⁴³ zie Artikel 577-8, § 2, 2^{de} alinea B.W..

⁴⁴ Art. 23.1 & 23.2 v/h Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-8, §1, 1° & 3° lid, B.W.

stentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.⁴⁵

23.2 Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom (zie Artikel 32 hierna), **neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.**

23.3 De syndicus wordt (vanaf de Eerste Algemene Vergadering) benoemd bij volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar aangesteld bij beslissing van de rechter.

23.4 In geval de syndicus wordt ontslagen of ontslag neemt, dient onmiddellijk te worden voorzien in de aanstelling van een nieuwe syndicus. De te volgen procedure en de voorwaarden voor de aanstelling van een nieuwe syndicus worden beschreven onder artikel 31.2 en 31.3

Artikel 24 - Duur van het mandaat van de syndicus

24.1 Bij zijn aanstelling door de algemene vergadering zal eveneens de duur van zijn mandaat bepaald worden. Rekening houdend met de complexiteit van zijn taken en verantwoordelijkheden inzake 'administratief', 'financieel' en 'technisch' beheer, zal de termijn van zijn eerste ambtsperiode (= opstart van alle dossiers), 3 jaar bedragen.

24.2 Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden vernieuwd 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.⁴⁶

24.3 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.⁴⁷

24.4. Evenwel kan de algemene vergadering steeds de syndicus ontslaan, ongeacht welke ambtsperiode.⁴⁸ De overige bepalingen van de schriftelijke overeenkomst tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars vermeld onder artikel 26 blijven onverminderd van kracht, in het bijzonder de regels met betrekking tot het ontslag en eventuele ontslagvergoeding.

Artikel 25 - Remuneratie van de syndicus

De syndicus zal gehonoreerd worden op een zodanige wijze, dat hij/zij een onafhankelijke uitoefening van zijn ambt kan waarborgen.

Artikel 26 - Syndicusovereenkomst

26.1 De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in 'n schriftelijke overeenkomst.⁴⁹

26.2 De aanstelling, de duur van de opdracht en het honorarium van de syndicus zullen, samen met de overnamemodaliteiten, de nodige volmachten, de bepalingen voor het bekomen van décharge, de verlenging- en ontslagregels, het onderwerp uitmaken van de hierboven voorziene schriftelijke overeenkomst.⁵⁰

⁴⁵ Voor de benoeming van een syndicus, of de aanwijzing van een vervanger, (art. 577-8, § 7) geldt een verzoekschriftprocedure (art. 594, 21° Ger. W.)

⁴⁶ Artikel 24.2 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-8, § 1, 4° lid, B.W.

⁴⁷ Artikel 24.3 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-8, § 1, 5° lid, B.W.

⁴⁸ Artikel 577-8, §6 B.W.

⁴⁹ zie artikel 577-8, § 1, 2° lid, B.W.

⁵⁰ Dit is trouwens een deontologische verplichting voor de syndicus, en is eveneens verondersteld bij de

lezing van artikel 577-8, § 2, B.W. Zie aanhef van artikel 27 van dit reglement.

Artikel 27 - Publicatie van zijn mandaat

Artikel 27.1 - Aan de ingang van het gebouw⁵¹

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus, en zal een kostenpost zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Indien de vereniging van mede-eigenaars het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars wenst te vermelden op voormeld aangeplakt uittreksel, kan dit beslist worden met de door de wet vereiste meerderheid. De meerkost hiervoor is een kostenpost ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 27.2 - In de Kruispuntbank van Ondernemingen⁵²

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Van zodra de syndicus in het bezit is van de onder artikel 26 hierboven bedoelde schriftelijke, en door de partijen ondertekende, overeenkomst, zal de syndicus zich binnen de dertig dagen met het betrokken Koninklijk Besluit conformeren.

Artikel 28 - Bevoegdheden van de syndicus⁵³

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom (elders) wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

28.1 De vroegere opdracht (i.v.m. het bijeen roepen van de algemene vergadering) zoals geformuleerd onder artikel 577-8, § 4, ten 1°, werd door de wet van 02.06.2010, art.8 E, met ingang op 01.09.2010 opgeheven. Ze werd o.m. vervangen door de artikels 577-6, § 2 & 3 B.W.; (Voor context: Zie artikel 37 hierna)

28.2 De vroegere opdracht (i.v.m. het notuleren van de beslissingen van de algemene vergadering) zoals geformuleerd onder artikel 577-8, § 4, ten 2°, werd door de wet van 02.06.2010, art.8 F, met ingang op 01.09.2010 opgeheven. Ze werd o.m. vervangen door de artikels 577-6, § 10, 11 & 12, B.W. (Voor context: Zie artikel 47 hierna)

28.3 de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

28.4 alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

⁵¹ Artikel 27.1 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-8, § 2, B.W.

⁵² Artikel 27.2 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-8, § 2/1, B.W.

⁵³ Artikel 28.3 t/m 28.18 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-8, § 4, 3 t/m 18, B.W.

28.5 het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
(Voor context: Zie artikel 56.4 hierna)

28.6 de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

28.7 de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

28.8 aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medege-deeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

28.9 indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
(Voor context: Zie artikel 44.2 hierna)

28.10 een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
(Voor context: Zie artikel 29 hierna)

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

Indien voormelde documenten of gegevens over de mede-eigendom beschikbaar zijn gesteld aan de mede-eigenaars via het internet (bijvoorbeeld middels een al dan niet beveiligde website), is de nieuwe syndicus-opvolger gehouden deze documenten en gegevens op een zelfde manier ter beschikking te stellen aan de mede-eigenaars, tenzij de algemene vergadering hiervan afwijkt op grond van een beslissing genomen met de door de wet vereiste meerderheid.

28.12 desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

28.13 ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

28.15 *de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;* (Voor context: Zie artikel 45.5 hierna)

28.16 *de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;* (Voor context: Zie artikel 44.4 hierna)

28.17 *de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.⁵⁴ Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;*

28.18 *de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.* (Voor context: Zie artikel 54 hierna)

Artikel 29 - Aansprakelijkheid van de syndicus

29.1 *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.⁵⁵*

29.2 Daarom is hij verplicht conform artikel 577-8, § 4, ten 10°, B.W. (zie art.28.10 hierboven) een verzekeringspolis "Beroepsaansprakelijkheid" te onderschrijven, en te allen tijde het bewijs te kunnen voorleggen van de betaling van de vervallen premies.⁵⁶

⁵⁴ Zie KB van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (Belgisch Staatsblad de dato 3 augustus 2012)

⁵⁵ Artikel 29.1 van het Reglement van Mede-eigendom = Art. 577-8, § 5, B.W.

⁵⁶ Zie de deontologische verplichtingen terzake van de BIV-syndicus cfr. Artikel 5 & 32 van de plichtenleer, en de daarbij horende Richtlijn. (Zie afdeling 4.3 & 4.4 hiervoor).

Artikel 30 - Verhinderung / in gebreke blijven syndicus⁵⁷

Bij verhinderung of in gebreke blijven van de syndicus⁵⁸ kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikel 31 - Ontslag syndicus / Aanstelling nieuwe syndicus

31.1 De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan.

Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.⁵⁹

Binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat dient de syndicus 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 rekening van de mede-eigendom terug te vinden is (zie ook artikel 44.2.).

31.2 Een mogelijks ontslag zal evenwel rekening moeten houden met de opzegmodaliteiten zoals opgenomen in de Syndicusovereenkomst zoals bepaald onder artikel 26.2 hierboven. Zie trouwens eveneens artikel 577-8, § 1, 2° lid, B.W.

Indien de Algemene Vergadering de syndicus zou ontslaan, of indien de syndicus zelf ontslag zou nemen, dient de Raad van Mede-eigendom, of bij ontstentenis de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, te voorzien in de onmiddellijke vervanging van de syndicus. Hiervoor wordt tevens verwezen naar artikel 33.3.1.

31.3 De Raad van Mede-eigendom, of bij ontstentenis de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, zal alsdan als volgt te werk gaan.

31.3.1 Het administratief-juridisch raadslid van de Raad van Mede-eigendom, of bij ontstentenis de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, zal met spoed bij 3 verschillende syndici (bij voorkeur uit de regio waar het gebouw gelegen is) die de nodige kwalificaties betreffende het wettelijk, administratief, financieel en technisch aspect van appartementsmede-eigendom, de volgende documenten en/of gegevens opvragen:

- Offerte
- Modelcontract
- Gedetailleerd lastenboek
- Zijn/haar erkenningsnummer
- Verzekeringsmaatschappij en persoonlijk polisnummer inzake zijn/haar verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid & waarborg gelden en waarden van derden, conform de geëigende deontologie.

31.3.2 Teneinde te waarborgen dat de Algemene Vergadering een keuze kan maken zonder dat hiermee enige belangenvermenging gepaard gaat, zullen de 3 hierboven vermelde kandidaat-syndici geen aangestelde, naaste familieleden, bloedverwanten tot en met de derde graad van een lid van de Raad van Mede-eigendom (of bij ontstentenis van de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering) of van hun echtgen(o)t(e) tot in dezelfde graad mogen zijn, tenzij de Algemene Vergadering hiermee uitdrukkelijk akkoord gaat.

31.3.3 Hetzelfde geldt voor een syndicuskantoor waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een syndicuskantoor waarin zij een directiefunctie of toezichthoudende functie bekleden, dan wel

⁵⁷ Artikel 30 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-8, § 7, B.W.

⁵⁸ Bij uitvoering van zijn "wettelijke" opdracht.

⁵⁹ Artikel 31.1 van het Reglement van Mede-eigendom = zie Artikel 577-8, § 6, B.W.

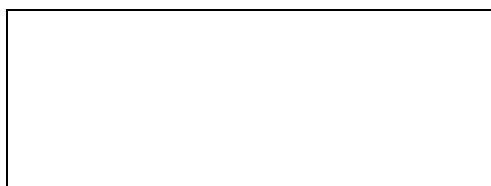
een syndicuskantoor waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld.

31.3.4 Mocht een kandidaat-syndicus een mede-eigenaar zijn, komen bovenstaande voorwaarden te vervallen.

31.3.5 Het administratief-juridisch raadslid van de Raad van Mede-eigendom, (of bij ontstentenis de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering), zal - na in het bezit te zijn gesteld van bovenvermelde documenten en gegevens van drie verschillende verschillende kandidaat-syndici - een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen waarbij wordt overgegaan tot de benoeming van de nieuwe syndicus enerzijds, en de samenstelling van de nieuwe Raad van Mede-eigendom.

Artikel 32 - Eerste syndicus

De promotor heeft, tot de datum van de eerste statutaire algemene vergadering, een syndicus aangeduid:



Haar mandaat neemt een aanvang vanaf de datum dat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt.⁶⁰

Ter gelegenheid van de eerste statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars, die ten laatste binnen de twee maanden na de dag waarop 50% van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de mede-eigenaars werden opgeleverd, zal zijn mandaat al dan niet worden verlengd.⁶¹

5.2.1 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 33 - Oprichting en aan- & samenstelling raad van mede-eigendom

33.1 - Oprichting raad van mede-eigendom

33.1.1 Alhoewel niet voorzien als orgaan van de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars,⁶² bepaalt artikel 577-8/1 van het B.W. dat er ***in elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom wordt opgericht.***

33.1.2 a) Voor de oprichting van de raad van mede-eigendom als zodanig is geen stemming op de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars voorzien, aangezien het bestaan ervan een wettelijke verplichting is voor gebouwen met méér dan 20 kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen)

In voormeld geval sub a) zullen, indien de algemene vergadering weigert een raad van mede-eigendom te benoemen of de vereiste meerderheid niet wordt gehaald of er geen kandidaat-raadsleden zijn, de drie mede-eigenaars met de meeste aandelen in de mede-eigendom - en in geval van gelijkheid van aandelen de drie oudsten onder laatstgenoemden - van rechtswege aangesteld worden als raadsleden van de raad van mede-eigendom.

⁶⁰ zie Artikel 577-5, § 1, B.W.

⁶¹ zie Artikel 577-8, § 1, 3^e lid, B.W. & artikel 23.2 hierboven

⁶² zie Artikel 10 hiervoor

b) Voor gebouwen met minder dan 20 kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen), wordt verwezen naar artikel 39.2.1.3 hierna.

In voormeld geval sub b) beslist de algemene vergadering over de modaliteiten waaraan de raad van mede-eigendom dient te voldoen. Onderstaande regeling (artikelen 33.2 tem 34.7) zal alsdan enkel van toepassing zijn indien de algemene vergadering geen afwijkende regeling bedongen heeft.

33.2 - Samenstelling raad van mede-eigendom

33.2.1 Wetsartikel 577-8/1 bepaalt verder: '**Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars,...**'.

33.2.2 Bij de samenstelling van bedoelde raad van mede-eigendom zal men, rekening houdend met hun controleopdracht, oog hebben voor de deelfacetten van de taak van de syndicus. Deze raad zal daarom - behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van $\frac{3}{4}$ van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen - bestaan uit drie (3) mede-eigenaars, waarvan telkens één van hen, mits de passende competenties, de materies 'Administratief-Juridisch', 'Financieel' en 'Technisch' beheer zal superviseren.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.⁶³

33.3 - Modaliteiten

Behoudens een andersluidende beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van $\frac{3}{4}$ van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, zijn de volgende modaliteiten van toepassing :

33.3.1 - Duur van het mandaat

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom geldt voor dezelfde periode als de duurtijd van het mandaat van de syndicus.

Het mandaat kan steeds worden hernieuwd voor dezelfde periode als de duurtijd van het (hernieuwde) mandaat van de syndicus, mits uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Indien de algemene vergadering de syndicus zou ontslaan, neemt het mandaat van raadslid van de raad van mede-eigendom eveneens van rechtswege een einde. Alsdan zal de raad van mede-eigendom nog slechts 1 bevoegdheid hebben, met name het bijeenroepen en houden van een algemene vergadering waarbij wordt overgegaan tot het aanstellen van een nieuwe syndicus. Op deze vergadering zal ook dienen te worden overgegaan tot de benoeming van een nieuwe raad van mede-eigendom (of bekrachtiging van de vorige raadsleden in hun mandaat).

De te volgen procedure en de voorwaarden voor de aanstelling van een nieuwe syndicus worden beschreven onder artikel 31.2 en 31.3.

33.3.2 - Aantal leden

De raad van mede-eigendom bestaat uit drie raadsleden, zijnde een 'Administratief-Juridisch', een 'Financieel' en een 'Technisch' lid (zie artikel 33.2.2).

33.3.3 - Vergoeding

De leden van de raad van mede-eigendom oefenen hun mandaat onbezoldigd uit.

33.3.4 - Einde van het mandaat

⁶³ Artikel 577-8, §8 B.W.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom is onderhevig aan de wettelijke bepalingen van de lastgeving.

Aan dit mandaat kan dan ook ad nutum een einde gesteld worden bij beslissing van de algemene vergadering.

De vergadering die besloten heeft tot het ontslag van één of meer leden van de raad van mede-eigendom is ertoe gehouden bij zelfde algemene vergadering te voorzien in de vervanging van het ontslagen lid/leden.

De leden van de raad van mede-eigendom kunnen te allen tijde hun ontslag geven omwille van gewichtige persoonlijke redenen (zoals bijvoorbeeld een ernstige langdurige ziekte) die hij/zij aan de syndicus en aan de mede-eigenaars meldt.

In het geval een lid van de raad ontslag neemt, zullen de overige leden van de raad de taak van het ontslagnemend lid tijdelijk op zich nemen. Op de eerstvolgende algemene vergadering wordt alsdan een nieuw lid aangeduid die de taak van het ontslagnemend lid op zich neemt.

In het geval van ontslag van de syndicus, neemt het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom van rechtswege een einde. (zie artikel 33.3.1)

Aan het einde van het mandaat van de leden van de raad of vóór tot de hernieuwing van hun mandaat wordt beslist, dient de algemene vergadering te stemmen over het al dan niet verlenen van décharge aan de leden van de raad voor het voorbije jaar, dit met een volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 34 - Bevoegdheden en taken van de Raad van Mede-eigendom

34.1 - Algemeen ⁶⁴

1.- De raad van mede-eigendom wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W. . ⁶⁵

De raad van mede-eigendom heeft bijgevolg slechts een wettelijke toezichtsfunctie op de syndicus en dus geen adviesbevoegdheid behoudens de in het reglement van mede-eigendom uitdrukkelijk toegekende adviesbevoegdheden of behoudens punt 34.1.3 hierna.

2.- Daartoe kan hij (kunnen zij), nadat hij (zij) de syndicus op de hoogte heeft (hebben) 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.

Elk lid van de raad van mede-eigendom dient zich strikt te houden aan zijn geheimhoudingsplicht en discretieplicht (die eveneens op de syndicus rust) indien hij/zij kennis zou krijgen van gevoelige of persoonlijke gegevens.

3.- Hij kan (zij kunnen), elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden en behoudens de in het reglement van mede-eigendom aan de commissaris van de rekeningen toegekende bevoegdheden.

4.- Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

5.- De raad van mede-eigendom (als raad of als individueel lid ervan) **bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.**

6.- De raad van mede-eigendom zal, (en voor zover ze werd opgericht eveneens in gebouwen van minder dan twintig kavels), of (één of meer) leden ervan zullen voor de beheersmaterie die hen werd(en) toegewezen, de gesprekspartner zijn van de syndi-

⁶⁴ zie artikel 577-8/1 & 2 B.W.

⁶⁵ zie de artikels 33.2.3 & 4 hierboven.

cus inzake het dagelijks beheer van het gebouw, en inzonderheid volgende beheersmaterie(s) superviseren :

34.2 - inzake 'administratief' (juridisch) beheer

- 1.- het tijdig aan de syndicus signaleren van eventuele (bijkomende) punten te voorzien op de agenda van de komende jaarlijkse statutaire algemene vergadering;
- 2.- het mee opvolgen van gerechtelijke procedures;
- 3.- het melden aan de syndicus en bespreken met de syndicus van problematieken die niet bouwtechnisch of financieel-boekhoudkundig gerelateerd zijn;
- 4.- behoudens andersluidende overeenkomst tussen de leden van de raad van mede-eigendom, het opmaken van het verslag van de vergadering van de raad van mede-eigendom dat als onafhankelijk controleorgaan bijeenkomt (zie artikel 34.6);
- 5.- het verzamelen van een offerte, modelcontract en lastenboek, evenals andere noodzakelijke gegevens, van drie verschillende kandidaat syndici zoals bepaald in artikel 31.3 en het bijeenroepen van een (bijzondere) algemene vergadering indien tot het ontslag van de syndicus wordt besloten (zie artikel 33.3.4).
- 6.- verplichtend zijn gemotiveerd advies of voorstel formuleren inzake het al dan niet verlenen van 'décharge' aan de syndicus voor het administratief-juridisch beheer over het voorbije boekjaar. Mocht dat advies negatief zijn, dan zal het betrokken raadslid, instaan voor de redactie van een omstandig verslag, dat alle gegevens moet bevatten die het de syndicus mogelijk moeten maken het nodige te doen zodat décharge mogelijk wordt gemaakt.
- 7.- Bij eventueel geschil terzake tussen de syndicus en het betrokken lid van de raad van mede-eigendom, zal de algemene vergadering deze aangelegenheid, moeten voorleggen aan het vredegerecht van het ambtsgebied waar het betreffende gebouw gelegen is.

34.3 - inzake 'financieel' beheer

- 1.- de afrekeningen inzake de uitbating-, verbruik- & investeringskosten van de gemeenschap, aan de hand van de bewijskrachtige stukken (en/of alle andere elementen die hem nodig of nuttig lijken) nazien;

Hierbij dient de 'realiteit' van de facturen te worden gecontroleerd, met name :

- was de factuur gerechtvaardigd, met andere woorden mocht de syndicus dit werk laten uitvoeren (op basis van een geldige beslissing van de algemene vergadering of omdat het werk dringend en noodzakelijk was)?
- is de factuur volgens marktconforme voorwaarden opgesteld?
- is de factuur rekenkundig juist (zoals het eindbedrag op de factuur, het toegepaste btw-percentage)?
- werd de juiste verdeelsleutel toegepast op de factuur?

2.- de (liefst) schriftelijke opmerkingen vanwege de mede-eigenaars, in verband met eventuele vermoede onregelmatigheden die zij in de afrekeningen zouden vastgesteld hebben, voor onderzoek in ontvangst nemen en indien deze opmerkingen boekhoudkundig gerelateerd zouden zijn, deze over te maken aan de commissaris van de rekeningen voor passend gevolg.

3.- verslag uitbrengen aan de algemene vergadering in verband met de punten hiervoor, en eventueel voorstellen formuleren;

4.- verplichtend zijn gemotiveerd advies of voorstel formuleren inzake het al dan niet verlenen van 'décharge' aan de syndicus voor zijn financieel beheer over het voorbije boekjaar (zie ook artikel 74).

5.- mocht dat advies negatief zijn, dan zal het betrokken raadslid, instaan voor de redactie van een omstandig verslag, dat alle gegevens moet bevatten die het moeten toelaten de afrekening(en) zodanig te herzien dat décharge mogelijk wordt gemaakt.

6.- Bij eventueel geschil terzake tussen de syndicus en het betrokken lid van de raad van mede-eigendom, zal de algemene vergadering deze aangelegenheid, moeten voorleggen aan de rechtbank⁶⁶ van het ambtsgebied waar het betreffende gebouw gelegen is.

34.4 - inzake 'technisch' beheer

1.- al dan niet instemmen met het voornemen van de syndicus om noodzakelijke, maar niet dringende, werken te laten uitvoeren;

2.- wanneer conform artikel 577-7, § 1, ten 1^{ste} d) in verband met opdrachten en contracten 'mededinging' verplicht is, vrijblijvend, maar bij voorbaat, te adviseren welke onderaannemers / leveranciers moeten geraadpleegd worden.

3.- verplichtend zijn gemotiveerd advies of voorstel formuleren inzake het al dan niet verlenen van 'décharge' aan de syndicus voor het technisch beheer over het voorbije boekjaar. Mocht dat advies negatief zijn, dan zal het betrokken raadslid, instaan voor de redactie van een omstandig verslag, dat alle gegevens moet bevatten die het de syndicus mogelijk moeten maken het nodige te doen zodat décharge mogelijk wordt gemaakt.

4.- Bij eventueel geschil terzake tussen de syndicus en het betrokken lid van de raad van mede-eigendom, zal de algemene vergadering deze aangelegenheid, moeten voorleggen aan de rechtbank⁶⁷ van het ambtsgebied waar het betreffende gebouw gelegen is.

34.5 - omstandig halfjaarlijks verslag

De raad van mede-eigendom (als raad of als individueel lid ervan) **bezorgt de mede-eigenaars** en de syndicus **een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.**

Het schriftelijk verslag dient een weergave te zijn van alle controletaken die op elk lid van de raad van mede-eigendom rusten.

Dit verslag omvat minstens de volgende punten :

- verslag en eventueel advies omtrent de uitvoering van gebeurlijke noodzakelijke doch niet dringende werken;
- verslag en eventueel advies inzake belangrijke juridische geschillen (zoals het al dan niet opstarten van een gerechtelijke procedure, de te volgen strategie enz.);
- verslag omtrent de in artikel 34.1.3 gedelegeerde bevoegdheden;
- verslag en advies omtrent het al dan niet verlenen van décharge aan de syndicus voor het voorbije boekjaar en in het geval dit advies negatief is, verslag van alle gegevens die het de syndicus mogelijk moeten maken het nodige te doen zodat décharge mogelijk wordt gemaakt.
- in het algemeen verslag omtrent alle controletaken die op elk lid van de raad van mede-eigendom rusten.

Het verslag wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars en aan de syndicus.

Dit verslag wordt door de raad van mede-eigendom op de statutaire algemene vergadering toegelicht en besproken.

De raad van mede-eigendom dient alsdan te antwoorden op alle dienstige vragen van de mede-eigenaars en van de syndicus omtrent hun opdracht.

Bijgevolg is het evident dat de leden van de raad van mede-eigendom verplicht persoonlijk aanwezig dienen te zijn op de statutaire algemene vergadering, zonder de mogelijkheid om zich te laten vertegenwoordigen.

⁶⁶ = Vredegerecht.

⁶⁷ = Vredegerecht.

34.6 - Vergadering onder de leden van de Raad van Mede-eigendom

Omwille van het feit dat de raad van mede-eigendom als onafhankelijk en zelfstandig controleorgaan fungeert, beslissen de leden van de raad van mede-eigendom onderling over de noodzaak en de wijze van vergaderen.

Behoudens andersluidende overeenkomst tussen de leden van de raad, zal het administratief lid van de raad instaan voor het opmaken van het verslag van de vergadering van de raad van mede-eigendom.

34.7 - Aansprakelijkheid van de (leden van) de raad van mede-eigendom

Conform artikel 83.2.4 wordt een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid afgesloten teneinde schade veroorzaakt door de (leden van) de raad van mede-eigendom in de uitoefening van hun mandaat te dekken.

De leden van de raad van mede-eigendom kunnen onder meer aansprakelijk gesteld worden in geval van verwaarlozing van hun opdracht, in geval van het nemen van onterechte beslissingen, in geval van een zware fout, bedrog of overschrijding van hun bevoegdheid.

Het nalaten van het opmaken en verspreiden van het omstandig verslag zoals bepaald in artikel 34.5 kan in bepaalde gevallen een zware fout uitmaken.

34.8 - Relatie tussen de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 34 sexies.

5.2.2 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 34 bis - Aanstelling van de commissaris van de rekeningen

34 bis.1 - Algemeen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.⁶⁸

34 bis.2 - Aanstelling door de algemene vergadering

In elk appartementsgebouw bestaat de wettelijke verplichting om een commissaris te benoemen.

Deze wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Ingeval de algemene vergadering weigert om een commissaris aan te stellen of indien er geen akkoord zou bereikt worden over de aan te duiden commissaris, kan de syndicus niet aansprakelijk gesteld worden voor de onwettelijkheid en de gevolgen hiervan. Alsdan zal er ook geen verhaal mogelijk zijn op de syndicus betreffende eventuele onregelmatigheden in het financieel en boekhoudkundig beheer voor het boekjaar waarvoor geen commissaris werd aangesteld.

Artikel 34 ter - Modaliteiten

34 ter.1 - Duur van het mandaat

De commissaris wordt op de algemene vergadering aangesteld voor 1 boekjaar tot en met de algemene vergadering waarop décharge wordt verleend aan de syndicus

⁶⁸ Zie artikel 577-8/2 B.W.

voor het voorbije boekjaar ofwel waarop besloten wordt om te kiezen voor een nieuwe syndicus (zie ook artikel 34 ter 5).

Het mandaat kan jaarlijks hernieuwd worden mits uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

34 ter.2 - Aantal

Er wordt slechts 1 commissaris benoemd.

34 ter.3 - Vergoeding

Indien bij de benoeming van de commissaris door de algemene vergadering geen bezoldiging wordt bedongen voor het mandaat van commissaris, dan zal het mandaat onbezoldigd worden uitgeoefend.

In het geval een bezoldiging wordt bedongen, zal dit uitsluitend kunnen bestaan uit :

- een vast forfaitair bedrag voor het takenpakket van de commissaris dat omschreven staat in artikel 34 quinquies. Aangezien de opdracht van de commissaris dient te worden beschouwd als een globaal pakket dat handelt over 1 boekjaar en principieel (in het geval tot het verlenen van décharge aan de syndicus wordt besloten) eindigt na het toelichten en bespreken van het schriftelijk controleverslag van de commissaris, zal deze forfaitaire bezoldiging pas worden overgemaakt aan de commissaris na neerlegging van zijn/haar verslag;

- desgevallend vacatiegelden voor de prestaties verricht in de periode na het plaatsvinden van de statutaire algemene vergadering waarop niet tot het verlenen van décharge aan de syndicus werd besloten. In dat geval rust immers op de commissaris de taak om het door hem gekend dossier over het voorbije boekjaar verder te begeleiden en de algemene vergadering bij te staan en te adviseren in de keuze om ofwel tot een meer performante boekhouding te komen (en hiervoor de nodige voorstellen te doen) en zodoende alsnog décharge aan de syndicus te verlenen, ofwel - indien het voor-gaande na de nodige inspanningen niet mogelijk zou blijken - te opteren voor een andere syndicus.

34 ter.4 - Aansprakelijkheid

De commissaris is aansprakelijk voor de fouten die hij maakt in de uitoefening van zijn mandaat.

De commissaris kan onder meer aansprakelijk gesteld worden in geval van verwaarlozing van zijn opdracht, in geval van het nemen van onterechte beslissingen, in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van zijn/haar bevoegdheid.

Het nalaten van het opmaken en verspreiden van zijn/haar controleverslag kan in bepaalde gevallen een zware fout uitmaken.

De vereniging van mede-eigenaars sluit een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af teneinde schade veroorzaakt door de commissaris in de uitoefening van zijn/haar mandaat te dekken (zie artikel 83.2.4).

De **professionele** commissaris dient bij zijn benoeming aan de algemene vergadering bekend te maken onder welk tuchtrechtelijk orgaan hij/zij ressorteert. De professionele commissaris staat immers eveneens bloot aan tuchtrechtelijke sancties.

De professionele commissaris dient bovendien in het bezit te zijn van een verzekeringspolis die zijn/haar beroepsaansprakelijkheid dekt.

Enkel de **niet-professionele** commissaris kan, indien nodig, zich laten bijstaan door een deskundige, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

34 ter.5 - Einde mandaat

Het mandaat van commissaris eindigt van rechtswege op de algemene vergadering waarop décharge wordt verleend aan de syndicus voor het voorbije boekjaar.

Indien echter niet tot het verlenen van décharge aan de syndicus wordt besloten, rust op de uittredende (of herverkozen) commissaris wel nog de taak om het door hem gekend dossier over het voorbije boekjaar verder te begeleiden en de algemene vergadering bij te staan en te adviseren in de keuze om ofwel tot een meer performante boekhouding te komen (en hiervoor de nodige voorstellen te doen) en zodoende alsnog décharge aan de syndicus te verlenen, ofwel - indien het voorgaande na de nodige inspanningen niet mogelijk zou blijken - te kiezen voor een andere syndicus.

De algemene vergadering kan de commissaris slechts voortijdig ontslaan omwille van ernstige wettige redenen zodat een ad nutum ontslag niet mogelijk is (teneinde de onafhankelijkheid van de commissaris te waarborgen). De algemene vergadering voorziet alsdan in de onmiddellijke vervanging van de ontslagen commissaris voor diens resterende ambtstermijn.

De commissaris kan zelf slechts voortijdig ontslag nemen omwille van gewichtige persoonlijke redenen (zoals bijvoorbeeld een ernstige langdurige ziekte) die hij/zij meedeelt aan de syndicus en aan de mede-eigenaars. Het feit dat de commissaris in de loop van de duurtijd van zijn mandaat zijn privaatief zou verkopen en aldus geen mede-eigenaar meer is, wordt niet aanvaard als gewichtige persoonlijke reden om ontslag te nemen.

In het geval de commissaris ontslag neemt, zal de raad van mede-eigendom met spoed voorzien in diens vervanging voor de resterende ambtstermijn. Deze commissaris zal eveneens dienen te voldoen aan de voorwaarden zoals hieronder verder bepaald worden (zie artikel 34 quater Reglement van mede-eigendom).

Aan het einde van het mandaat van de commissaris of vóór tot de hernieuwing van het mandaat wordt beslist, dient de algemene vergadering te stemmen over het al dan niet verlenen van décharge aan de commissaris voor het voorbije jaar, dit met een volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 34 quater - Voorwaarden waaraan de commissaris dient te voldoen

34 quater.1 - Definitie

In het vennootschapsrecht wordt een commissaris algemeen omschreven als een onafhankelijke deskundige die door de algemene vergadering wordt benoemd teneinde controle uit te oefenen op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de in de jaarrekening weergegeven verrichtingen en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.⁶⁹

De commissaris van de rekeningen zoals bepaald in onderhavig Reglement van mede-eigendom is een verplicht controle-orgaan van de vereniging van mede-eigenaars dat jaarlijks door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid wordt verkozen waarbij dit orgaan een natuurlijke of rechtspersoon is, al dan niet mede-eigenaar, dat als onafhankelijke en onpartijdige deskundige fungeert teneinde enerzijds de financiële verrichtingen (boekhouding en rekeningen) betreffende de vereniging van mede-eigenaars te controleren en hierover jaarlijks verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en anderzijds op basis van diens bevindingen een gemotiveerd advies te verlenen aan de algemene vergadering betreffende het al dan niet verlenen van décharge aan de syndicus voor het voorbije boekjaar.

34 quater.2 - Voorwaarden

De commissaris dient bijgevolg aan een aantal vereisten te voldoen om deze controletaak op zich te mogen nemen zoals hierna bepaald:

2.1 In het geval de commissaris een mede-eigenaar is, dient hij/zij geen boekhoudkundig of juridisch professioneel beroep uit te oefenen (hoewel dit gelet op de inhoud van de opdracht die hij/zij op zich neemt weliswaar aangewezen is) doch dient hij/zij minstens over een goede kennis van het boekhouden én van de wet op de appartementsmede-eigendom te beschikken.

⁶⁹ Zie art. 142 W.Venn.: “De controle in vennootschappen, op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid, ten aanzien van dit wetboek en de statuten, van de in de jaarrekening weergegeven verrichtingen, wordt opgedragen aan een of meer commissarissen.”

2.2 In het geval de commissaris geen mede-eigenaar is, dient deze externe commissaris - naast een goede kennis van het boekhouden en van de wet op de appartementsmede-eigendom - over een professionele achtergrond te beschikken door in het bezit te zijn van een diploma als boekhouder, accountant, bedrijfsrevisor, fiscalist, advocaat of notaris.

2.3 De professionele commissaris dient in het bezit te zijn van een verzekeringspolis die zijn/haar beroepsaansprakelijkheid dekt.

2.4 Elke commissaris, of het nu een mede-eigenaar of een extern commissaris betreft, dient bovendien een onafhankelijke en onpartijdige houding aan te nemen tov de individuele mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus.

2.5 Elke commissaris dient zich eveneens strikt te houden aan zijn geheimhoudingsplicht en discretieplicht (die eveneens op de syndicus rust) indien hij/zij kennis zou krijgen van gevoelige of persoonlijke gegevens.

2.6 Elke commissaris, zelfs indien hij/zij geen lid is van een geëigende beroepsorganisatie of -instituut van boekhouders of accountants, zal zich in de uitoefening van zijn mandaat moeten conformeren met :

- de geldende regels terzake in het reguliere rechtsverkeer
- de deontologische regels van voormelde beroepsorganisatie of -instituut
- de doelstellingen v/d Wet op de appartementsmede-eigendom van 02.06.2010.

2.7 In dit reglement van mede-eigendom wordt een onverenigbaarheid ingelast tussen het uitoefenen van de taak als syndicus en het mandaat van commissaris.

2.8 In dit reglement van mede-eigendom wordt eveneens een onverenigbaarheid ingelast tussen het uitoefenen van de taak als lid van de raad van mede-eigendom en het mandaat van commissaris.

Artikel 34 quinquies - Verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris

Artikel 577-8/2 B.W. stelt uitdrukkelijk dat de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris in het Reglement van mede-eigendom dienen te worden bepaald.

De commissaris heeft slechts een controletaak en dus geen adviesbevoegdheid, behoudens de adviesbevoegdheden die in het Reglement van mede-eigendom worden toegekend.

34 quinquies.1 - Verplichtingen

De syndicus voert de boekhouding en stelt de balans en de jaarafrekening op.

Het toezicht hierop en de controle op de financiële toestand van de vereniging van mede-eigenaars wordt uitgeoefend door de commissaris.

De commissaris is bijgevolg niet bevoegd om zelf het boekhoudkundig en financieel beheer waar te nemen of eigenhandig verbeteringen en/of wijzigingen aan te brengen.

De commissaris dient :

- de financiële toestand, de boekhouding, de rekeningen en de balans van de vereniging van mede-eigenaars te controleren en na te gaan of hierbij het bij K.B. opgelegde rekeningstelsel wordt nageleefd.⁷⁰
- verplichtend zijn gemotiveerd advies of voorstel formuleren inzake het al dan niet verlenen van 'décharge' aan de syndicus voor zijn financieel beheer, én boekhouding van de vereniging, over het voorbije boekjaar (zie ook artikel 74 Reglement van mede-eigendom). Mocht dat advies negatief zijn, dan zal de commissaris instaan voor de redactie van een omstandig verslag, dat alle gegevens moet bevatten die het moeten toelaten de afrekening(en) en de boekhouding zodanig te herzien dat décharge mogelijk wordt gemaakt.

⁷⁰ K.B. van 12.07.2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (B.S. 3 augustus 2012)

Bij eventueel geschil terzake tussen de syndicus en de commissaris zal de algemene vergadering deze aangelegenheid moeten voorleggen aan de rechtbank⁷¹ van het ambtsgebied waar het betreffende gebouw gelegen is.

- opdrachten die door de algemene vergadering aan de commissaris gedelegeerd of gegeven worden, uit te voeren.

Het is immers zo dat - naar analogie met artikel 577-8/1 B.W. - de commissaris elke andere opdracht of delegatie kan krijgen, zo de algemene vergadering daar met een volstreekte meerderheid van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus, aan de raad van mede-eigendom en aan 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 boekjaar.

- desgevallend indien gewenst advies te verlenen betreffende alle boekhoudkundige zaken die de mede-eigendom aanbelangen

- over deze voormelde opdrachten jaarlijks een schriftelijk (controle)verslag op te maken waarbij dit verslag dient te beantwoorden aan :

- de geldende regels terzake in het reguliere rechtsverkeer
- de deontologische regels van een geëigende beroepsorganisatie of -instituut van boekhouders of accountants
- de doelstellingen v/d Wet op de appartementsmede-eigendom van 02.06.2010.

- het verslag over te maken aan de mede-eigenaars en aan de syndicus

- dit verslag toe te lichten op de algemene vergadering en te antwoorden op alle dienstige vragen van de mede-eigenaars en van de syndicus omtrent zijn/haar opdracht

- zich in verbinding te stellen met de syndicus (en desgevallend met het raadslid financiën) indien er problemen of eventuele fouten in de boekhouding zouden worden vastgesteld zodat de syndicus in staat wordt gesteld om verbeteringen aan te brengen.

Het is aangewezen dat de commissaris bij complexe dossiers een controle uitvoert per kwartaal en op het einde van het boekjaar zodat onregelmatigheden of fouten in de boekhouding tijdig kunnen worden gesignaleerd aan de syndicus teneinde de syndicus in de gelegenheid te stellen de nodige rechtzettingen te doen.

- geheimhoudingsplicht tov gevoelige of persoonlijke gegevens die hij/zij in de uitoefening van zijn/haar mandaat ter kennis krijgt.

- indien niet tot het verlenen van décharge aan de syndicus wordt besloten, het door hem gekend dossier over het voorbije boekjaar verder te begeleiden en de algemene vergadering bij te staan en te adviseren in de keuze om ofwel tot een meer performante boekhouding te komen (en hiervoor de nodige voorstellen te doen) en zodoende alsnog décharge aan de syndicus te verlenen, ofwel - indien het voorgaande na de nodige inspanningen niet mogelijk zou blijken - te kiezen voor een andere syndicus (zie ook artikel 34.ter.5).

34 quinquies.2 - Bevoegdheden

De commissaris is, teneinde zijn mandaat naar behoren te kunnen uitvoeren, bevoegd om :

- alle controles van boekhoudkundige aard door te voeren die binnen zijn opdracht liggen, waarbij de syndicus zijn volledige medewerking dient te verlenen en mits voorafgaande afspraak te maken met de syndicus

- inzage te nemen op het kantoor van de syndicus van alle documenten en geschriften betreffende de vereniging van mede-eigenaars die dienstig zijn voor de uitoefening van zijn/haar mandaat, mits voorafgaande afspraak te maken met de syndicus

⁷¹ = Vredegerecht.

- bij de syndicus en bij derden alle relevante informatie en nuttige inlichtingen op te vragen waarbij de syndicus de plicht heeft om te antwoorden op alle dienstige vragen van de commissaris
- elke algemene vergadering waarin belangrijke boekhoudkundige-financiële problematieken worden besproken, hetzij bijzonder, hetzij statutair, bij te wonen en hierop het woord te nemen
- een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen indien ernstige onregelmatigheden worden vastgesteld in het boekhoudkundig en financieel beheer van de syndicus.

Artikel 34 sexies - Relatie tussen de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom

In het geval de vereniging van mede-eigenaars een raad van mede-eigendom heeft ingericht, dient te worden voorkomen dat er een bevoegdheidsincident zou ontstaan tussen de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom (in het bijzonder het raadslid financiën).

Daar waar de commissaris zich bezig houdt met het nagaan of de boekhoudkundige regels in acht worden genomen door de syndicus en er zich geen onregelmatigheden voordoen met betrekking tot de boekhoudkundige verrichtingen zal het raadslid financiën zich buigen over alle andere financiële aspecten zoals de vraag of de facturen marktconform zijn en het controleren of de verdeelsleutels correct worden toegepast op de gemeenschappelijke inkomsten en uitgaven.

De commissaris baseert zich op de hem voorgelegde stukken doch controleert deze stukken niet inhoudelijk. Hij gaat enkel na of de facturen boekhoudkundig verwerkt werden conform het rekeningstelsel zoals opgelegd bij K.B. van 12.07.2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

De commissaris controleert niet of bestelde/uitgevoerde werken effectief mochten plaatsvinden doch gaat enkel na of de facturen correct geboekt werden. De raad van mede-eigendom (meerbepaald het raadslid technisch beheer) daarentegen bespreekt de noodzakelijke doch niet dringende werken wel met de syndicus terwijl het raadslid financiën de 'realiteit' van de facturen controleert (zie ook artikel 34.3).

Het is aangewezen dat de commissaris en het raadslid financiën zich - waar nodig - met elkaar in verbinding stellen om bepaalde financiële-boekhoudkundige problemen te bespreken.

Zowel de commissaris als de raad van mede-eigendom hebben slechts een controletaak en dus geen adviesbevoegdheden, behoudens de adviesbevoegdheden die uitdrukkelijk in het Reglement van mede-eigendom voorzien zijn of middels een door de algemene vergadering gegeven of gedelegeerde opdracht.

Zowel de commissaris als het raadslid financiën, administratief en technisch beheer dienen elk voor hun deelgebied in hun verslag gemotiveerd advies te verlenen omtrent het al dan niet verlenen van décharge aan de syndicus omtrent het voorbije boekjaar.

Beide organen hebben, gelet op de soms gevoelige of persoonlijke gegevens die zij in de uitoefening van hun mandaat ter kennis krijgen, geheimhoudingsplicht.

5.3 - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 35 - Algemene principes

35.1 De algemene vergadering neemt, rekening houdend met de verhaalmogelijkheden voor de mede-eigenaars of gebruikers van het gebouw,⁷² besluiten binnen het kader van het doel⁷³ van de vereniging :

35.1.1 voor zover deze besluiten niet strijdig zijn met de vigerende wetten, reglementen, decreten en andere voorschriften die het leven in mede-eigendom aangaan (**wettelijke opdrachten** van de syndicus);

35.1.2 voor zover het haar relatie tot de syndicus aangaat, niet strijdig zijn met de deontologie van de Vastgoedmakelaars, zoals opgelegd door het Nationaal Instituut van de Vastgoedmakelaars B.I.V. (**deontologische opdrachten** van de syndicus);

35.1.3 voor zover de besluitvorming gebeurt in overeenstemming met de statuten van de vereniging, en de punten, waarover beraadslaagd en besloten wordt, degelijk vermeld staan op de dagorde in niet mis te verstane bewoordingen (**statutaire opdrachten** van de syndicus);

35.1.4 voor zover de beslissingen niet indruisen met eerder aangegeven verplichtingen vanwege de vereniging van mede-eigenaars t.o.v. de syndicus of derden cfr. het lastenboek dat overeenkomstig de wet en de deontologie van de syndicus verplichtend deel uitmaakt van de overeenkomst met de syndicus. (**conventionele opdrachten** van de syndicus).

De Algemene vergadering heeft met andere woorden residuaire bevoegdheden, behoudens de wettelijke deontologische, statutaire of conventionele opdrachten toegekend aan de syndicus, maar ook toegekend aan de Raad van Mede-eigendom en de Rekencommissaris.

35.2 Alle mede-eigenaars verbinden zich ertoe zich te onderwerpen aan de besluiten van de algemene vergadering welke volgens de hierna vermelde voorschriften is samengesteld en beraadslaagd, onverminderd de verhaalmogelijkheden die zij hebben.

35.3 De regelmatig genomen beslissingen binden alle mede-eigenaars en rechtverkrijgers, met inbegrip van hen die afwezig waren of zich ertegen zouden hebben verzet door tegen te stemmen.

35.4 Uitzondering.⁷⁴

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid⁷⁵, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt hiervan notulen op.

Artikel 36 - Samenstelling van de Algemene Vergadering

36.1 De algemene vergadering is samengesteld zoals bepaald onder artikel 10.1 hiervoor.

36.2 ledere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.⁷⁶

36.3 ledere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.⁷⁷

ledere beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.⁷⁸

⁷² zie Artikels 577-9 & 10 B.W.

⁷³ zie Artikel 577-5, § 3, B.W.

⁷⁴ = Artikel 577-6, § 11, B.W.

⁷⁵ Eenparigheid = (1.000 op 1.000, of) het akkoord van de totaliteit van alle aandeelhouders.

⁷⁶ = Artikel 577-6, § 6, B.W.

⁷⁷ = Artikel 577-6, § 5, 1^{ste} alinea B.W.

36.4 Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.⁷⁹

36.5 De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.⁸⁰

36.6 Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.⁸¹

36.7 De samenstelling van de vergadering moet telkens worden vastgesteld door een door de mede-eigenaars ondertekende "aanwezigheidslijst", die aan het origineel verslag zal gehecht blijven. (zie verder artikel 47.1)

36.8 De syndicus dient als orgaan van de vereniging steeds, ook op eventuele bijzondere algemene vergadering(en), uitgenodigd te worden en aanwezig te zijn.

36.9 De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar, bijgestaan door een secretaris

Artikel 37 - Uitnodiging tot algemene vergadering

37.1 - Vormelijkheden⁸²

37.1.1 De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief (uitgaande van de syndicus), tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De administratieve kost voor oproeping valt ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Indien één of meerdere mede-eigenaars opteren om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen, staan zij ook in voor de betrouwbaarheid van dit communicatiemiddel. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden indien zij de oproeping niet hebben ontvangen, en gaat slechts een middelverbintenis aan voor het versturen van de oproeping via dit ander communicatiemiddel. M.a.w. de syndicus geeft geen garantie dat de bijeenroeping via het ander communicatiemiddel wel degelijk haar bestemming bereikt.

37.1.2 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.

37.1.3 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.

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

37.1.5 De uitnodiging voor een 'hernieuwde algemene vergadering'⁸³ zal uitdrukkelijk vermelden dat het gaat om een vergadering in aansluiting op die waarop niet kon wor-

⁷⁸ = Artikel 577-4, § 3, B.W.

⁷⁹ = Artikel 577-6, § 5, 2^{de} alinea B.W.

⁸⁰ = Artikel 577-6, § 6, B.W.

⁸¹ = Artikel 577-6, § 7, B.W.

⁸² zie artikel 577-6, § 3 B.W.

⁸³ zie artikel 40.2 van het Reglement van mede-eigendom, hierna evenals artikel 577-6, § 5, 4^{de} lid B.W.

den beraadslaagd. De hernieuwde vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden in verband met het vereiste aanwezigheidsquorum (mits ongewijzigde agenda), en zal daarom, ongeachte eerder door de algemene vergadering eventueel terzake genomen afwijkende beslissingen, "aangetekend" aan de mede-eigenaars worden gestuurd.

37.2 - Termijnen ⁸⁴

37.2.1 De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Om aan deze wettelijke verplichting (voorzien in artikel 577-4, § 1, 3^o lid, ten 5^{de}, B.W.) te voldoen, ***wordt de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt***, bepaald in onderhavige notariële akte.

De algemene vergadering kan plaatsvinden zowel tijdens de diensturen (9.00u tot 12.00uur en 14.00u tot 17.00u.) zonder bijkomende vergoeding aan de syndicus, als buiten de voormelde diensturen, mits bijkomende vergoeding aan de syndicus.

Indien de jaarvergadering niet op de voorgestelde datum kan plaatsvinden, hetzij door onvermijdbare en onvoorzienbare omstandigheden (overmacht), hetzij indien de kantoororganisatie van de syndicus dit vereist, wordt de voorgestelde datum verschoven binnen deze wettelijk voorziene periode van vijftien dagen.

37.2.2 Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

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

37.3 - Agenda

37.3.1 De dagorde van de vergadering wordt opgemaakt door degene die het initiatief neemt tot de vergadering.

37.3.2 Onder geen enkel beding kan de algemene vergadering rechtsgeldige beslissingen nemen over punten die niet uitdrukkelijk ter behandeling op de dagorde stonden.

De algemene vergadering kan ter zitting geen punten aan de te behandelen agenda toevoegen, behoudens met eenparigheid der stemmen der aanwezige mede-eigenaars. Mede-eigenaars vertegenwoordigd door een lasthebber worden in deze bepaling niet aanzien als aanwezige mede-eigenaars.

37.3.3 Alle punten van de dagorde moeten op een duidelijke wijze vermeld worden, in niet mis te verstane bewoordingen. Zou een agendapunt inhoudelijke uit verschillende punten bestaan, die bovendien met verschillende meerderheden zouden moeten worden goedgekeurd, dan moeten deze als afzonderlijke punten geagendeerd worden.

37.3.4 Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die

⁸⁴ zie artikel 577-6, § 2 B.W.

punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig § 3.⁸⁵

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering geplaatst worden, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.⁸⁶

37.4 - Adressenbestand⁸⁷

37.4.1 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.

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

Zie terzake ook artikel 99.2 hierna.

Artikel 38 - Noodzakelijk aanwezigheidsquorum⁸⁸

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

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

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

Artikel 39 - Noodzakelijke meerderheden

39.1 Eenvoudige meerderheid⁸⁹

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid⁹⁰ van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

39.2 Bijzondere meerderheden⁹¹

⁸⁵ artikel 577-6, § 4 B.W.

⁸⁶ zie artikel 577-6, § 4, B.W.

⁸⁷ Artikel 37.4 Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-10n § 1/1, B.W.

⁸⁸ Artikel 38 Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-6, § 5, B.W.

⁸⁹ Artikel 39.1 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-6, § 8, B.W.

⁹⁰ Volstrekte meerderheid = 50% + 1 (van een rechtsgeldige algemene vergadering)

⁹¹ Artikel 39.2 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-7, § 1, B.W.

De algemene vergadering beslist :

39.2.1 bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

39.2.1.1 over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

39.2.1.2 over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

39.2.1.3 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.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

39.2.1.4 over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o⁹², bedoelde daden.

39.2.1.5 mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative 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.

39.2.2 bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

39.2.2.1 over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

39.2.2.2 over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

39.2.2.3 over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

39.2.2.4 over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

39.2.2.5 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

39.2.2.6 over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, 4^o lid;⁹³

39.2.2.7 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 aan-

⁹² Artikel 577-8, § 4, 4^o, B.W. = Artikel 28.4 Reglement Mede-eigendom.

⁹³ Artikel 577-3, 4^o lid, B.W. = voorlaatste alinea van deel 6.1.1 hiervoor.

geduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

39.2.2.8 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.

39.3 Eénparigheid⁹⁴

39.3.1 Er wordt met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledig heropbouw van het onroerend goed.

39.3.2 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, in geval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 40 - Soorten Algemene Vergaderingen

40.1 Statutaire algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering moet steeds, en éénmaal per jaar, gehouden worden binnen de periode zoals vastgelegd in artikel 37.2.1 hiervoor, liefst op een vaste vooraf bepaalde dag.

Deze vaste periode kan door de eerste algemene vergadering van de ambtsperiode van elke nieuwe syndicus (in functie van de reeds bestaande planning van de algemene vergaderingen van zijn beheersportefeuille) bepaald worden, en zal door de syndicus opgenomen worden in het reglement van mede-eigendom. De vooraf bepaalde dag kan worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

40.2 Hernieuwde vergadering

Kan een statutaire of bijzondere algemene vergadering zijn, waarbij naar aanleiding van de oorspronkelijke uitnodiging, het vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt. (zie artikel 38.3 hiervoor).

40.3 Bijzondere algemene vergadering

Een bijzondere algemene vergadering komt bijeen telkens de syndicus dit nodig oordeelt of tevens op schriftelijk verzoek van eigenaars die samen minimum 20 % van de aandelen van het gebouw vertegenwoordigen, per aangetekende brief aan de syndicus gericht. (zie artikel 37.2.2 & 3 hiervoor)

In dringende gevallen mag een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de uitnodigingstermijn zoals voorzien in artikel 37.2.4 hierboven, in acht te nemen.

De bijzondere algemene vergadering kan plaatsvinden zowel tijdens de diensturen (9.00u tot 12.00uur en 14.00u tot 17.00u.) zonder bijkomende vergoeding aan de syndicus, als buiten de voormelde diensturen, mits bijkomende vergoeding aan de syndicus.

Artikel 41 - Bevoegdheden van de algemene vergadering

41.1 De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen, waarbij zij zich evenwel strikt dient te schikken naar artikel 35 hierboven.

⁹⁴ Artikel 39.3 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-7, § 3, B.W.

41.2 Over punten behandeld onder de rubriek 'diversen' of 'varia', kan nooit geldig gestemd of besloten worden. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen over dergelijke aangelegenheden, die desgewenst op de dagorde van een volgende vergadering geplaatst kunnen worden.

41.3 Behoren ondermeer tot de bevoegdheden van de algemene vergadering, zonder dat deze opsomming beperkend mag geïnterpreteerd worden, en gelden bij wijze van voorbeeld :

- Het toekennen voor beperkte duur en voor een welomschreven doeleinde van eventuele speciale opdrachten aan de Raad van Mede-eigendom evenals aan de Commissaris van de Rekeningen;
- De samenstelling en benoeming van de Raad van Mede-eigendom evenals de benoeming van de Commissaris van de Rekeningen;
- Het al dan niet verlenen van kwijting en décharge aan de Raad van Mede-eigendom, de Commissaris van de Rekeningen, en aan de syndicus;
- Het wijzigen en/of aanvullen van het reglement van orde;
- Het wijzigen en/of aanvullen van het reglement van de conciërge;
- Via de syndicus, het aanhangig maken van rechtsvorderingen, niet alleen als eiser, doch tevens als verweerder, het treffen van dadingen en andere overeenkomsten die vallen buiten het dagelijks beheer van de syndicus,;
- Het beslissen over niet noodzakelijke, noch dringende werken;
- Het nemen van beslissingen inzake het al dan niet aanwenden van het reservekapitaal tot betaling van investeringswerken.
- en alle punten zoals vermeld onder artikel 39.2 hiervoor.

Artikel 42 Volmachten ⁹⁵

42.1 Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

42.2 De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

42.3 Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

42.4 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.

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

42.6 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. ⁹⁶

⁹⁵ zie artikel 577-6, § 7, B.W.

⁹⁶ zie artikel 577-6, § 9, B.W.

42.7 De noodzakelijk geschreven volmachten dienen uiterlijk bij de aanvang van de vergadering aan de voorzitter van de vergadering overhandigd te worden, om te worden getoetst aan de wettelijke voorschriften, en in geval van aanvaarding, gehecht te worden aan de aanwezigheidslijst.

De volmachtdrager zal vervolgens namens zijn mandant, de aanwezigheidslijst tekenen.

42.8 Deze geschreven volmachten kunnen ofwel totaal vrij zijn (waarbij de volmachtdrager naar eigen goeddunken aan de stemverrichtingen kan deelnemen), ofwel het stemgedrag betreffende één of meerdere punten van de agenda vermelden.

42.9 Een volmacht blijft 'niet' geldig voor de tweede 'hernieuwde' vergadering die, na een eerste waarop niet kon worden beraadslaagd, zou moeten worden gehouden met behoud van de gehele of een deel van de oorspronkelijke dagorde.

(zie artikel 42.2 hierboven)

42.10 De vertegenwoordigers van eventuele 'rechtspersonen/mede-eigenaars', of zij die namens een rechtspersoon volmacht zouden verlenen, moeten aantonen dat zij deze ook geldig kunnen vertegenwoordigen. (Publicatie Belgisch Staatsblad of statuten).

Artikel 43 - Organisatie van een algemene vergadering

43.1 De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.⁹⁷

Indien op de Algemene Vergadering geen akkoord wordt bereikt onder de mede-eigenaars over de aanduiding van een **voorzitter**, of bij gebrek aan een kandidaat-voorzitter, zal de bij de aanvang van de vergadering aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen vertegenwoordigt (waarbij wordt gekeken naar alle quotiteiten die de mede-eigenaar heeft in de mede-eigendom), ambtshalve de taak van voorzitter toegewezen krijgen.

Indien twee of meer mede-eigenaars een gelijk aantal quotiteiten hebben in de mede-eigendom, zal de oudste mede-eigenaar onder hen ambtshalve de taak van voorzitter toegewezen krijgen.

43.2 De vergadering wordt voorgezeten door een bij de aanvang van iedere vergadering gekozen voorzitter, die per agendapunt, voor de inhoudelijke behandeling ervan, het woord zal verlenen aan de syndicus.

43.3 De voorzitter van de vergadering wordt bijgestaan door minimum één door de vergadering aangeduide secretaris/stemopnemer, aangewezen bij de aanvang van iedere vergadering.

Indien op de Algemene Vergadering geen akkoord wordt bereikt onder de mede-eigenaars over de aanduiding van een **secretaris of stemopnemer**, of bij gebrek aan een kandidaat-secretaris of kandidaat-stemopnemer, zal de bij de aanvang van de vergadering aanwezige mede-eigenaar, met de jongste leeftijd ambtshalve de taak van **secretaris of stemopnemer** toegewezen krijgen.

De taak van de secretaris bestaat uit:

- de getekende aanwezigheidslijst, evenals de erop genoteerde stemverrichtingen, voor akkoord bevestigen door hun handtekening.
- de syndicus bijstaan bij het bepalen van het aantal aandelen dat aanwezig en/of vertegenwoordigd is bij de aanvang van de vergadering, mede rekening houdend met de volmachten en de geldigheid ervan conform de wet, Hij zal dit op de aanwezigheidslijst attesteren.
- de stemverrichtingen (per agendapunt) volgen, en het resultaat ervan mede berekenen, rekening houdend met de geldende voorschriften terzake.

⁹⁷ zie artikel 577-6, § 5, 1^{ste} lid, B.W.

43.4 Om de verhaalmogelijkheden van de mede-eigenaars niet te schaden, zullen de stemverrichtingen bij voorkeur mondeling geschieden, en op de aanwezigheidslijst genoteerd worden.

Schriftelijk/geheim stemmen wordt wettelijk uitgesloten aangezien de syndicus door artikel 577-6, § 10, 1°lid B.W. verplicht wordt de namen van de stemhoudende mede-eigenaars te notuleren die tegen stemden of zich onthielden.

5.4 - ADMINISTRATIEF BEHEER

Artikel 44 - Samenstellen basisdossier

44.1 De eerste syndicus zal bij de aanvang van zijn mandaat, een volledig basisdossier van het gebouw, en de realisatie ervan, samenstellen.

Dit dossier zal ondermeer bevatten: De bouwplannen, het bestek, de verschillende keuringsverslagen (elektrische installatie gemeenschap - lift - e.d.), lijst van de onderaannemers per vakgebied, bouwvergunning, verslag en/of gestelde voorwaarden vanwege de brandweer, basisakte en reglementen; en gaandeweg het register met de beslissingen van de algemene vergaderingen met alle nodige bijlagen, evenals de in- en uitgaande briefwisseling en de contracten die de gemeenschap binden.

- Terzake moeten wij hier verwijzen naar artikel 577-8, § 4, ten 11°, B.W., dat geldt als een wettelijke opdracht voor de syndicus.

Daarom zal de syndicus op een internet-site (via een individueel paswoord) alle onder lid 1 hierboven genoemde documenten ter inzage of consultatie opnemen.

44.2 De elkaar opvolgende syndici zullen dit dossier steeds en binnen de dertig dagen na het einde van diens mandaat aan elkaar overdragen, en elk voor hun ambtsperiode, gaandeweg aanvullen (zie ook artikel 31.1. hiervoor).

- Terzake moeten wij hier verwijzen naar artikel 577-8, § 4, ten 9°, B.W., dat geldt als een wettelijke opdracht voor de syndicus. (Zie artikel 28.9 hiervoor)

Indien dit archief in digitale vorm bestaat, zal de nieuwe syndicus-opvolger, dit in dezelfde vorm dienen over te nemen (bijvoorbeeld bij wijze van usb-stick, of andere elektronische gegevensdrager) tegen kwijting.

44.3 Geen enkele syndicus kan retentierecht uitoefenen om gelijk welke reden, zodat in geval van onenigheid, de nodige dossiers zullen beschikbaar gesteld worden bij een in gemeenschap aangeduid sekwester.

44.4 Terzake moeten wij hier verwijzen naar artikel 577-8, § 4, ten 16°, B.W., dat geldt als een wettelijke opdracht voor de syndicus.

(Zie artikel 10.1, 37.1.2 & 99.2 van onderhavig reglement)

Artikel 45 - Contractuele relaties

45.1 Overeenkomstig zijn wettelijk mandaat komt de syndicus tussen in alle contractuele relaties van de vereniging van mede-eigenaars ten opzichte van derden en dit namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Hij zal hierbij rekening houden met artikel 24.3 hiervoor.

45.2 Hierop geldt slechts één uitzondering, nl. inzake het contract tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zelf (zie artikel 26 hiervoor). Hier geeft normaliter de algemene vergadering opdracht aan de Raad van Mede-eigendom om namens de vereniging op te treden.

45.3 De syndicus dient op professionele wijze elk contract waar hij tussenkomt, grondig te onderzoeken en, indien nodig, zich te laten bijstaan door een deskundige, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars vooraleer alle mede-eigenaars te binden.

Dit geldt zowel voor de "**duurzame contracten**", zoals met personeel, onderhouds-firma's, verzekeringsmaatschappijen, toeleveringsbedrijven als controleorganismen, als voor de "**toevallige contracten**" zoals voor herstellingen, vernieuwingswerken, expertises, e.d.

45.4 Voor de loonadministratie doet de syndicus beroep op een sociaal secretariaat.

De syndicus sluit namens de vereniging van mede-eigenaars de arbeidsovereenkomst af met het personeel en voldoet hierbij aan alle wettelijke verplichtingen. Per personeelslid dient de syndicus dan ook te voorzien in alle passende documenten en aansluitingen, zoals voorzien door de sociale wetgeving.

45.5 - Terzake moeten wij hier verwijzen naar artikel 577-8, § 4, ten 15°, B.W., dat geldt als een wettelijke opdracht voor de syndicus. (Zie artikel 28.15 hiervoor)

45.6 De syndicus mag evenwel slechts contracten sluiten en opdrachten toekennen aan (onder)aannemers die geen fiscale en sociale schulden hebben, tenzij mits naleving van de inhoudingsplicht terzake geldend. De syndicus kan hiervoor de volgende website raadplegen om het nodige onderzoek te doen:

https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/applics/30bis/index.htm

Artikel 46 - Secretariaat

46.1 De syndicus voert alle briefwisseling nodig inzake de mede-eigendom ten opzichte van de individuele mede-eigenaars, de gebruikers en derden. Het betreft enkel briefwisseling waarbij de vereniging van mede-eigenaars als partij optreedt en niet gevoerd namens een individuele mede-eigenaar.

Bepaald wordt dat enkel de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars briefwisseling kan voeren, dit in het kader van de hem toegewezen opdrachten.

46.2 De syndicus levert, namens de vereniging van mede-eigenaars, de nodige attesten af.

46.3 Bij vergaderingen van de Raad van Mede-eigendom of andere stelt hij de verslagen op en verdeelt ze aan de betrokken partijen.

Artikel 47 - Notulen Algemene Vergaderingen ⁹⁸

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

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

47.2 De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§ 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici bij gewone zending of internet.

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

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

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. ⁹⁹

⁹⁸ Artikels 47.1 & 47.2 van dit Reglement van mede-eigendom = Artikels 577-6, § 10 & 12 B.W.

⁹⁹ Artikel 47.3 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-10, § 3, B.W.

47.4 Eenieder die houder is van een persoonlijk of zakelijk recht of een toelating tot bewoning, zal eveneens een uittreksel ontvangen van de punten die hen aanbelangen, en dit overeenkomstig art. 21.3.2 hiervoor.

47.5 Het origineel exemplaar wordt door de syndicus gearhiveerd, samen met de uitnodigingsbrief, de aanwezigheidslijst, en de volmachten. Indien de notulen door een notaris of gerechtsdeurwaarder opgesteld worden, bewaart de syndicus enkel een kopie daarvan.

Artikel 48 - Reglement van orde ¹⁰⁰ (Zie eveneens artikel 4)

48.1 *Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief v/d syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.*

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

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

Artikel 49 - Archief van de vereniging

49.1 De syndicus zal het basisdossier (zie Art. 44 hierboven) ten allen tijde bewaren.¹⁰¹

49.2 *Elke boeking geschiedt aan de hand van een gedagtekend verantwoordingsstuk, waarnaar zij moet verwijzen. De verantwoordingsstukken worden methodisch opgeborgen en zeven jaar bewaard, in origineel of in afschrift.*

Stukken die niet strekken tot bewijs jegens derden, worden drie jaar bewaard.¹⁰²

De verenigingen van mede-eigenaars moeten hun boeken bewaren gedurende zeven jaar, te rekenen van de eerste januari van het jaar dat op de afsluiting volgt.¹⁰³

49.3 Het volledig papieren archief is eigendom van de vereniging, en wordt bij wisseling van syndicus, aan de opvolger overgedragen tegen kwijting.

Indien dit archief in digitale vorm bestaat, zal de nieuwe syndicus-opvolger, dit in zelfde vorm dienen over te nemen (bijvoorbeeld bij wijze van usb-stick, of andere elektronische gegevensdrager) tegen kwijting.

5.5 - FINANCIËEL BEHEER

Artikel 50 - Inwerkingtreding stelsel mede-eigendom m.b.t. de gemeenschappelijke kosten

50.1 Alle mede-eigenaars, zonder uitzondering, zelfs zij wier privatieve kavel niet zou voltooid zijn of voorlopig opgeleverd, om welke reden ook, dienen de gemeenschappelijke lasten overeenkomstig navolgende artikels te dragen vanaf de dag dat de vereniging van mede-eigenaars de rechtspersoonlijkheid verwerft. (zie art 5 hiervoor)

¹⁰⁰ Artikel 48 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-10, § 2.

¹⁰¹ Zie o.m. de artikels 12 & 16 van de deontologie van de vastgoedmakelaar (Zie afdeling 4.3)

¹⁰² Zie artikel 4 van het KB van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (Belgisch Staatsblad de dato 3 augustus 2012)

¹⁰³ Zie artikel 6, §2 van het KB van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (Belgisch Staatsblad de dato 3 augustus 2012)

50.2 De vastgoedpromotor is niet gerechtigd welke kost ook te maken ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, dan die welke in zijn verkoopprijs of aannemings-overeenkomst begrepen zijn.

50.3 De eerste, en in artikel 32 van onderhavig reglement van mede-eigendom aangestelde syndicus, kan slechts dié kosten maken die noodzakelijk zijn voor het behartigen van de belangen van de vereniging van mede-eigenaars, in afwachting van de eerste statutaire algemene vergadering.

Om deze mogelijke kosten te préfinancieren, zal de promotor, ter gelegenheid van elke onderhandse verkoopsovereenkomst, aan elke mede-eigenaar een provisie vragen van 1,00 € per aandeel, en dit bedrag op de VM-rekening overmaken.

50.4 Binnen de 2 maanden na de dag waarop 50 % van de aandelen in de gemeenschap voorlopig opgeleverd werd, zal de eerste syndicus zijn rekeningen afsluiten, de kosten verdelen, en de bewijskrachtige stukken, samen met de vorderingsstaten en de balans van de VM-rekening, aan de eerste statutaire algemene vergadering ter goedkeuring én décharge voorleggen.

De debetsaldi zullen worden ingevorderd ; de creditsaldi uitbetaald aan de betrokken mede-eigenaars.

Artikel 51 - Voorlopige gemeenschappen en/of hoofd- met deelverenigingen

Wanneer een gebouw in verschillende blokken of bouwfases wordt opgetrokken, waarvan de bouw of voorlopige oplevering afzonderlijk en op verschillende tijdstippen wordt gedaan, kunnen één of meer 'voorlopige' gemeenschappen voor elk van deze blokken of fasen gevormd worden, volgens dezelfde normen als hoger bepaald.

De samenvoeging van de voorlopige gemeenschappen gebeurt telkens er per bouw-fase 50 % van de aandelen werd opgeleverd.

Schikkingen in die zin zullen moeten blijken uit de basisakte, opgesteld én verleden vóór de eerste kavel werd verkocht door de promotor, of door een latere beslissing bij 4/5 van de stemmen (zie art.39.2.2.6 & 7 hiervoor) van een rechtsgeldige algemene vergadering, waarvoor hier verwezen wordt naar afdeling 6.1.1 voorlaatste alinea hiervoor, of artikel 577-3, laatste lid B.W.

Artikel 52 - Gemeenschappelijke kosten

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten die betrekking hebben op:

52.1 het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewa-
ring en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

52.2 de conciërge en/of het onderhoudspersoneel : het loon, de maatschappelijke en
fiscale lasten, de verzekeringspremies, alsmede de eventuele last van de voordelen
in natura en de kosten van het Sociaal Secretariaat;

52.3 de kosten voor installatie, aankoop, onderhoud, vervanging of afvoer van de
gemeenschappelijke zaken of materiaal;

52.4 de gemeenschappelijke verzekeringspremies evenals de franchise in de verze-
keringsdossiers waar de vereniging van mede-eigenaars de schadeveroorzaker is.

52.5 de (gerechts)kosten in verband met gedingen waarbij de gemeenschap betrok-
ken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt wer-
den tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;

52.6 de taksen, belastingen en voorheffingen, voor zover deze niet op het belastings-
kohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven;

52.7 de bezoldiging van de syndicus, de administratieve kosten en de eventuele kostenvergoeding van de leden van de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen;

52.8 elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privaatieve doeleinden gebruikt;

52.9 zijn eveneens gemeenschappelijke lasten: De bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn, en op wie de in artikel 70 hierna beschreven voorschriften worden toegepast.

52.10 De kosten voor het versturen van de uitnodiging tot de algemene Vergadering.

52.11 De hoger aangehaalde opsomming is niet limitatief, doch wordt hier aangehaald louter bij wijze van voorbeeld.

Artikel 53 - Indeling van de kosten

53.1 Uitbatingkosten

Niet meetbare kosten, die verband houden met het normale onderhoud en functioneren van een gebouw, worden uitbatingkosten genoemd.

53.2 Verbruikskosten

Meetbare kosten, waarvan het aandeel verbonden aan elke individuele kavel gemeenten wordt via tussenmeters (of andere verdelingsmodaliteiten), worden verbruikskosten genoemd. Het betreft hier in hoofdzaak warm en koud water en centrale verwarming.

53.3. Investeringskosten

Fundamentele herstelling-, renovatie- en/of verfraaiingswerken, noodzakelijk voor de instandhouding en/of het waardebehoud of verbetering van een gebouw, worden investeringskosten genoemd. Het via de afrekeningen samenstellen van een 'reservekapitaal', is dus eveneens een investeringskost.

Artikel 54 - Globale kostenbegroting

54.1 Bij de aanvang van het financieel beheer van het gebouw, zal de syndicus een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een heel boekjaar. Dat boekjaar valt niet noodzakelijk samen met een kalenderjaar.

54.2 Hij zal deze begroting voorleggen én motiveren , op de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars van zijn ambtsperiode.

54.3 Rekening houdend met het feit dat de kosten niet gelijkmatig gespreid over het jaar ter betaling worden aangeboden, zal hij deze kosten per maand indelen, om alzo de betalingspieken veroorzaakt door de éénmalige betalingen te situeren.

54.4 Vervolgens zal de syndicus ter gelegenheid van elke jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars, de werkelijke kosten met de begroting confronteren, en een nieuwe begroting ter goedkeuring voorleggen voor het komende boekjaar.

- Terzake moeten wij hier verwijzen naar artikel 577-8, § 4, ten 18°, B.W., dat geldt als een wettelijke opdracht voor de syndicus. (Zie artikel 28.18 hiervoor)

Artikel 55 - Werkkapitaal¹⁰⁴

55.1 Het werkkapitaal zal dus minimum gelijk zijn aan de som van de vijf duurste elkaar opvolgende maanden van de detailbegroting met name:

- 3 maanden ; zijnde de te dekken periode;

¹⁰⁴ Zie artikel 577-11, § 5, ten 2^{de}, 2^{de} alinea B.W.: "*Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.*"

- 1 maand nodig voor de opmaak van de kwartaalafrekening of het oproepen van een kwartaalvoorschot door de syndicus; en
- 1 maand betalingstermijn voor de mede-eigenaar.

55.2 Het werkkapitaal wordt aan alle mede-eigenaars aangerekend overeenkomstig hun aandelen in de totale gemeenschap, en zal hun "éénmalige provisie" uitmaken.

55.3 Het werkkapitaal wordt in stand gehouden :

- ofwel door het aanrekenen van de "werkelijke kosten" via de elkaar opvolgende kwartaalafrekeningen;
- ofwel door het ontvangen van bijkomende kwartaalvoorschotten wanneer voor een jaarafrekening wordt geopteerd.

Deze voorschotten worden ter gelegenheid van de jaarafrekening in mindering gebracht.

55.4 Het globale bedrag van het werkkapitaal zal door de syndicus (in voorkomend geval automatisch) aangepast worden aan de evolutie van de kosten, conform de door de algemene vergadering goedgekeurde jaarbegroting.

55.5 In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.¹⁰⁵ (zie eveneens artikel 71.2 hierna)

Artikel 56 - VM-rekening (VM = Vereniging Mede-eigenaars)

56.1 De syndicus moet bij zijn ambtsaanvaarding steeds een nieuwe "VM-rekening" openen bij een financiële instelling van zijn keuze.

Bij overname van een gebouw, kan de nieuwe syndicus de bestaande rekening niet voortzetten of overnemen.

56.2 De uittredende syndicus dient de VM-boekhouding af te sluiten en, overeenkomstig de goedgekeurde balans, het beschikbaar gedeelte van het werkkapitaal op de nieuwe VM-rekening over te schrijven.

De nieuwe syndicus zal wél instaan voor het innen van de nog verschuldigde bedragen volgens de laatste afrekening, conform de goedgekeurde balans die wordt overgedragen.

56.3 Deze VM-rekening is bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, en om alle inkomsten te innen. Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend via deze rekening gebeuren.

Deze rekening zal trouwens de basis vormen voor de te voeren VM-boekhouding.

Het "totale werkkapitaal", hetzij bij de start van een nieuw gebouw, hetzij door overname, wordt integraal op de VM-rekening geplaatst, en valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de syndicus.¹⁰⁶

56.4 Voor een professioneel syndicus is het openen van een VM-rekening per gebouw verplicht. Verwarring of vermenging met het eigen vermogen van de syndicus, dat van zijn vennootschap, of dat van andere gebouwen, moet vermeden worden.

- Terzake moeten wij hier verwijzen naar artikel 577-8, § 4, ten 5°, B.W., dat geldt als een wettelijke opdracht voor de syndicus. (Zie artikel 28.5 hiervoor)

56.5 De syndicus is de enige handtekeningdrager wat betreft het werkkapitaal¹⁰⁷.

Artikel 57 - Betaling van de gemeenschappelijke kosten

¹⁰⁵ Art.59.6 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-11, § 5, ten 1^{de}, B.W.

¹⁰⁶ zie Artikel 577-8, § 5.

¹⁰⁷ zie Artikel 577-8, § 4, ten 5° & 6°, B.W.

57.1 Elke betaling die door de syndicus, ten laste van de mede-eigenaars, via de VM-rekening wordt gedaan, moet gestaafd worden door een bewijskrachtig stuk .

57.2 Een "bewijskrachtig stuk" is het document dat op afdoende wijze aantoont dat een gemeenschappelijke kost terecht in de "kostenopgave" (zie artikel 64 hierna) ten laste van de mede-eigenaars werd opgenomen.

57.3 De bewijskrachtige stukken (facturen, rekeningen, kostennota's, e.d.) dienen chronologisch genummerd en geklasseerd te worden. (zie artikel 49.2 hiervoor)

57.4 De syndicus staat in voor prompte betaling van alle gemeenschappelijke lasten, en uiterlijk tegen de vervaldag vermeld op de bewijskrachtige stukken.

Artikel 58 - Bijkomende provisies

58.1 Het is de syndicus niet toegelaten leveringen en/of werken te bestellen, zonder dat de tegenwaarde op de VM-rekening beschikbaar is, of gedekt is door een creditpost op de vermogensstaat.

58.2 In onvoorziene omstandigheden, of na beslissing door de algemene vergadering van mede-eigenaars met betrekking tot uit te voeren leveringen en/of werken, niet voorzien in de normale begroting, zal de syndicus dus bijkomende provisies moeten opvragen.

58.3 Het tijdstip van het opvragen, het bedrag, evenals de verdelingsmodaliteiten, die deel uitmaken van de **besluitvorming**, zullen in de notulen van de vergadering vermeld staan.

Ingeval het een opvragen van bijkomende provisies betreft bij **onvoorziene omstandigheden**, worden het tijdstip van het opvragen, het bedrag, evenals de verdelingsmodaliteiten vermeld in een begeleidende brief gericht tot de mede-eigenaars.

58.4 Wanneer het voorwerp van deze bijkomende provisies, via de kostenopgave wordt in rekening gebracht, zal (zullen) gelijktijdig de provisie(s) in mindering gebracht worden.

Artikel 59 - Reservekapitaal ¹⁰⁸

59.1 Opdat de vereniging van mede-eigenaars na verloop van tijd het hoofd zou kunnen bieden aan de financiële gevolgen van verfraaiing-, renovatie- en grote herstellingswerken, is de vorming van een "reservekapitaal" hoogst noodzakelijk.

59.2 De syndicus zal passende voorstellen formuleren aan de algemene vergadering om, gefundeerd en gemotiveerd, een realistisch reservekapitaal te creëren.

Dit kan door het opstellen van een afschrijvingstabel van de meest noodzakelijke installaties en belangrijkste bouwdelen. Op basis van het aldus bepaalde globale te investeren kapitaal, zal dit in de passende schijven, in de kwartaal- of jaarafrekeningen als investeringskost worden opgenomen.

59.3 Het reservekapitaal zal geen deel uitmaken van het werkkapitaal, maar zal door de syndicus geplaatst worden op een investeringsrekening die, samen met de verworven intresten, het reservekapitaal zal vormen.

- Terzake moeten wij hier verwijzen naar artikel 577-8, § 4, ten 5°, B.W., dat geldt als een wettelijke opdracht voor de syndicus. (Zie artikel 28.5 hiervoor)

¹⁰⁸ Zie Artikel 577-11, § 5, ten 2^{de}, 3^{de} alinea B.W. "*Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.*"

59.4 Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken die voorafgaandelijk door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden goedgekeurd.

59.5 De schijven van het reservekapitaal zijn definitief en ondeelbaar verworven voor de vereniging van mede-eigenaars vanaf het opvragen ervan.

59.6 ***In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.***¹⁰⁹ (zie eveneens artikel 71.2 hierna)

Artikel 60 - Verdeling van de kosten - Algemeen

60.1 Bepalingen van dwingend recht¹¹⁰

60.1.1 De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel,...

60.1.2 ... tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben.

60.1.3 De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

60.2 Meervoudig aandelenstelsel

Ingeval de basisakte van het gebouw, onderwerp van huidig reglement, een meervoudig stelsel van aandelen zou bepalen, zal de verdeling van de kosten gebeuren volgens de voorgeschreven verdeelsleutels.

60.3 Verdelingstabel

De syndicus zal aan de eerste algemene vergadering van zijn ambtsperiode een "verdelingstabel" voorleggen, die er met vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal dienen goedgekeurd te worden. (zie artikel 39.2.2.1 hiervoor)

De verdelingstabel houdt in dat alle kosten van de begroting (zie artikel 54 hiervoor) worden ondergebracht onder een vaste verdeelsleutel. (zie artikel 66 hierna)

Artikel 61 - Verdeling verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten 'meetbaar'¹¹¹ zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

61.1 Indien de promotor afzonderlijke meters voor warm en/of koud water installeerde, wordt de herverdeling van het verbruik ervan gedaan op basis van het op bedoelde meters aangegeven verbruik, overeenkomstig de geldende of vooraf bepaalde

¹⁰⁹ Art.59.6 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-11, § 5, ten 2^{de}, 1^{ste} alinea B.W.

¹¹⁰ zie paragraaf 9 van artikel 1, onder titel I - Gedwongen mede-eigendom in het algemeen; van de wet van 30.06.94 betreffende de mede-eigendom, ***die trouwens van dwingend recht is.***

¹¹¹ Twee Koninklijke Besluiten regelen de ijking der watermeters :

- Het K.B. van 18.2.1977 inzake koud watermeters

- Het K.B. van 2.3.1981 inzake warm watermeters

De koud watermeters moeten van een modelgoedkeuring en een eerste ijk voorzien zijn door de Metrologische Dienst.

Alle koud watermeters moeten van het merk van eerste ijk voorzien zijn sedert 1.5.1989.

Voor warm water (dit is water aan een temperatuur tussen 30° en 90°C) **is naast de model-goedkeuring en eerste ijk nog een periodieke ijk opgelegd om de 8 jaar.**

Sedert 1 januari 1987 moeten alle warm watermeters de voorgeschreven ijk hebben.

éénheidsprijs. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met 'bijzondere' meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

61.2 Voor de herverdeling van (koud-) water mag de syndicus de gemeten hoeveelheden uitgedrukt in m³ enkel en alleen vermenigvuldigen met de door het toeleveringsbedrijf aangerekende éénheidsprijs vermeerderd met de BTW.

De leveringsvoorwaarden van deze bedrijven verbieden trouwens water aan andere prijzen door te rekenen.

Een eventueel saldo aan water in meer of min is steeds ten laste of in voordeel van de totale gemeenschap.

61.3 Wanneer door de promotor warmtemeters voorzien werden (debiet- of calorimeters worden bij deze formeel uitgesloten als niet objectief voor warmtemeting), wordt bepaald dat steeds 40 % van de brandstofkosten voor verwarming ten laste valt van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming.

De overige 60 % wordt herverdeeld over de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de warmtemeters, en zulks volgens de bepalingen van de firma belast met de plaatsing, de controle, het onderhoud en de opneming van deze meters.

Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met 'bijzondere' meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

61.4 Bovendien wordt bepaald dat de garages, kelders, staanplaatsen en bergingsruimten, waaraan aandelen werden toegekend, niet bij de verwarmingskosten, noch bij de warm waterkosten worden betrokken, tenzij er in bedoelde panden verbruik mogelijk is.

61.5 Bij het ontbreken van individuele meters, zal de bijdrage voor warm en koud water van eventuele commerciële panden op de gelijkvloerse verdieping, waarvan het aantal aandelen groter is dan van het grootste appartement, bijvoorbeeld gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit, tenzij de algemene vergadering daarover een bindend compromis bereikt..

Deze afwijking vervalt indien een groot commercieel pand verdeeld wordt in verschillende kleinere panden, of zou vastgesteld worden dat de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het verbruik van warm en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type-appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

61.6 Het individueel verbruik, dat aan elk pand wordt toebedeeld overeenkomstig de metingen (via het rekeninguittreksel: zie artikel 68.2 hierna), wordt in de kostenopgave globaal in mindering gebracht.

61.7 Afwijkingen van voormelde verdeling van verbruikskosten zijn toegelaten voor zover deze vermeld staan in het aangehecht financieel plan. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen opgenomen in deze bijlage en het financieel plan, zal het financieel plan primeren.

Artikel 62 - Verdeling van de kosten - Afwijkingen

62.1 Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang van het gebouw en de kavels op het gelijkvloers geen verbinding bestaat (door een deur die toegang geeft tot de hall), zullen deze kavels niet dienen bij te dragen in de inrichting- & onderhoudskosten v/d hall, de lift(en) en de trapza(a)l(len), doch wel in vernieuwing- of vervangingskosten.

De eigenaar van een gelijkvloers pand, dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang, zal steeds een verbinding kunnen bouwen, uiteraard op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructie het realiseren van een dergelijke toegang toelaat, en mits naleving van de eventueel vereiste stede-

bouwkundige vergunning en de door de wet vereiste meerderheid van de algemene vergadering.

Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen, met beschrijving, omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen), zullen steeds voor de uitvoering door een algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden. Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichting- en onderhoudskosten van de hall, trapzaal en lift(en) verbonden.

62.2 Bij het voorstellen van de "verdelingstabel" en het vastleggen van de "verdeelsleutels", zullen de syndicus en vervolgens de eerste algemene vergadering van zijn ambtsperiode, in billijkheid nagaan en oordelen voor welke (categorie van) kavels er een "objectief nut" is, verbonden aan de gemeenschappelijke leveringen / werken / diensten die de verschillende kostensoorten teweegbrengen. (Zie artikel 60.3 hiervoor)

Artikel 63 - Afrekening

63.1 Een afrekening is een periodieke ¹¹² "opgave" (zie artikel 64 hierna) én "verdeling" (zie artikel 65 hierna) van de werkelijke uitbating-, verbruik- en investeringskosten (zie artikel 53 hiervoor), binnen die periode.

63.2 Afhankelijk van de plaatselijke gebruiken, de interne organisatie van de syndicus, of het door hem aangekochte of ontwikkelde softwarepakket, zal hij de algemene vergadering voorstellen te opteren voor 'periodieke' afrekeningen of een 'jaarafrekening'.

Artikel 64 - Kostenopgave

Is het document met de gedetailleerde opgave per "verdeelsleutel" (zie art. 66 hierna), per "kostensoort" (zie artikel 67 hierna) en per "bewijskrachtig stuk" (zie art. 57.2 hiervoor), van alle uitbating-, verbruik- en investeringskosten binnen de bedoelde afrekeningperiode.

Artikel 65 - Kostenverdeling

Is het document waaruit het "kostenaandeel" blijkt van elke individuele kavel en/of mede-eigenaar, in de kostenopgave waarop deze verdeling betrekking heeft.

Dit document kan al dan niet één geheel vormen, of gecombineerd worden met het individueel 'rekeninguittreksel' (zie artikel 68 hierna).

Artikel 66 - Verdeelsleutel

66.1 Is de noemer van de breuk, die gelijk is aan de som van de " aandelen" die in welbepaalde "kostensoorten" dienen mee te betalen.

66.2 Door verschillende verdeelsleutels te creëren, rekening houdend met de samenstelling van het gebouw, kan ingegaan worden op de bepaling van dwingend recht in verband met de verdeling van de kosten (zie artikel 60.1 hiervoor) volgens objectieve nuts-criteria.

66.3 Artikel 60.1.3 resulteert in volgende verdelingsformule :

$$\frac{\text{Som v/d 'kostensoorten' x aandelen kavels (1)}}{\text{"Verdeelsleutel" (2)}} = \text{"Kostenaandeel"}$$

¹¹² de bedoelde periode kan maximum één jaar zijn, over één semester, één trimester, naar minimum één kwartaal.

waarbij (1) refereert naar de waarde van de kavel (artikel 60.1.1 hiervoor), en (2) naar het objectief nut.

Artikel 67 - Kostensoort

Elke gemeenschappelijke kost die in het financieel beheer van een gebouw kan voorkomen, en onder een gelijknamige noemer kan worden geplaatst, wordt 'kostensoort' genoemd. Kostensoorten die binnen de periode van een afrekening meermaals voorkomen, worden in de "kostenopgave", onder de betreffende "verdeelsleutel", gegroepeerd opgenomen.

Artikel 68 - Rekeninguittreksel

68.1 Het document dat de globale schuld van een mede-eigenaar ten overstaan van de gemeenschap aantoont, wordt individueel 'rekeninguittreksel' genoemd.

68.2 Dit rekeninguittreksel is dus niet alleen nodig voor het opvragen van de kosten-aandelen, maar is eveneens noodzakelijk voor het in rekening brengen van de "verbruikskosten" (die globaal op de kostenopgave aan de gemeenschap worden terugbetaald)¹¹³, en van eventuele "private kosten" die buiten de gemeenschappelijke afrekening moeten verrekend worden.

68.3 Een derde functie van dit uittreksel is, of kan zijn, het in herinnering brengen van achterstallige betalingen en het aanrekenen van nalatigheidsintresten en/of schadevergoedingen (zie artikel 70 hierna).

68.4 Een laatste doel kan zijn: het opgeven van de totale BTW-bedragen, die in de afrekening zijn inbegrepen, per aanslagvoet. Dit laatste is wenselijk voor de BTW-plichtige mede-eigenaars van commerciële panden.

68.5 Uitgaande van de incassoplicht van de syndicus, zal een rekeninguittreksel minimaal om de drie (3) maanden worden opgemaakt voor passend gevolg (zie artikel 70 hierna).

Artikel 69 - Betaling van de afrekening

Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, en/of de voorschotten en bijkomende provisies, moeten storten op de VM-rekening, dit binnen de dertig dagen vanaf de verzending van de afrekening of de datum van het verzoek om betaling.

Artikel 70 - Maatregelen bij wanbetaling

70.1 Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de gezegde termijn van dertig dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidsintrest betalen van 1 % per begonnen maand te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen.

70.2 Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief, hem door de syndicus toege-stuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van 10 % van het verschuldigd bedrag met een minimum van 175,00 € en een maximum van 750,00 €. Deze schadevergoedingen zullen ofwel gevoegd worden bij, en deel uitmaken van, het 'reservekapitaal', ofwel gecrediteerd worden aan de gemeenschap via de gebruikelijke afrekeningen.

70.3 De in gebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hierboven gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

¹¹³ De individuele aandelen in de verbruikskosten worden, door de globale terugbetaling ervan aan de gemeenschap, privé-kosten.

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

70.4 De syndicus kan zelf, of via een door hem aangewezen bankinstelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus gegeven door ieder van de mede-eigenaars. De huurder wordt in dit geval rechts-geldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend door de syndicus. Hetzelfde rechtstreekse verhaal geldt tegenover alle andere schuldenaars van de ingebreke zijnde mede-eigenaar (bijvoorbeeld voor de inning van verzekeringsuitkeringen of om het even welke andere som verschuldigd aan de ingebreke zijnde mede-eigenaar).

70.5 De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap. (zie artikel 52.9 hiervoor)

Artikel 71 - In geval van eigendomsoverdracht van een kavel

71.1 ***In het ‘vooruitzicht van de overdracht’¹¹⁴ van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:***

71.1.1 ***Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 71.5,1. en 2.;***

71.1.2 ***Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;***

71.1.3 ***De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;***

71.1.4 ***In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;***

71.1.5 ***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;***

71.1.6 ***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.

71.2 ***‘In geval van overdracht’¹¹⁵ 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:***

71.2.1 ***Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste da-***

¹¹⁴ Artikel 71.1 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-11, § 1, B.W.

¹¹⁵ Artikel 71.2 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-11, § 2, lid 1 t/m 3, B.W.

tum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

71.2.3 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;

71.2.4 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 artikel 71.1 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.

71.3 Enkele belangrijke bindende bepalingen: ¹¹⁶

71.3.1 Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in artikel 71.2 (71.2.1 t/m 71.2.4) 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.

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

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

71.4 De kosten voor de mededeling van de krachtens artikels 71.1 & 71.2 te verstrekken informatie worden (in tegenstrijd met artikel 1593 B.W.) gedragen door de overdragende mede-eigenaar. ¹¹⁷

71.5 Eigendomsrecht van werkkapitaal en reservekapitaal ¹¹⁸

71.5.1 In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode

¹¹⁶ Artikel 71.3.1 & 71.3.2 Reglement Mede-eigendom zijn respectievelijk = Artikel 577-11, § 2, voorlaatste & laatste alinea's B.W. - Artikel 71.3.3 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-11, § 3, B.W.

¹¹⁷ Artikel 71.4 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-11, § 4, B.W. Dit nieuwe artikel is in overeenstemming met artikel 1608 van het Burgerlijk Wetboek: "De kosten van de levering komen ten laste van de verkoper (...) indien het tegendeel niet bedongen is."

¹¹⁸ Artikel 71.5.1 & 71.5.2 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-11, § 5, B.W.

tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

71.5.2 Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

71.5.3 Het is een eigenaar/verkoper verboden zijn rechten op het **werkkapitaal** aan de nieuwe eigenaar over te dragen.

Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk en schriftelijk bekomen dient te worden.

Het staat de eigenaar/verkoper vrij wel een vergoeding voor het **reservekapitaal** (definitief verworven aan de vereniging van mede-eigenaars) op te vragen van de nieuwe eigenaar, indien zo tussen hen overeengekomen.

71.6 Bij de ondertekening van de authentieke akte¹¹⁹ 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.

Artikel 72 - Gemeenschappelijke ontvangsten

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandelen. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervoor rechtsgeldig kwijting.

Artikel 73 - Vermogenstaat Vereniging

73.1 Naast het correct zijn van de afrekeningen, moet de Raad van Mede-eigendom (zie artikel 34 hiervoor), of de Commissaris van de Rekeningen daartoe door de algemene vergadering aangeduid, ook in staat gesteld worden na te gaan of het saldo aan geldmiddelen op de VM-rekening staat.

Inderdaad, overeenkomstig art. 56.3 hiervoor, moet het verschil tussen de beschikbaar en/of opgevraagde geldmiddelen (werkkapitaal + voorschotten + provisies + aangerekende en niet betaalde rekeningen) en de vorderingen, steeds integraal op de VM-rekening aanwezig zijn.

Om dit aan te tonen is een VERMOGENSTAAT van de vereniging noodzakelijk.

¹¹⁹ Artikel 71.6 Reglement Mede-eigendom = Artikel 577-11/1, B.W.

73.2 De uittreksels van de VM-rekening zijn evenwel geen noodzaak voor het nazicht van de VM-boekhouding, voor zover het uittreksel dat op de balans is vermeld beschikbaar is.

Artikel 74 - Décharge financieel beheer

74.1 Elke mede-eigenaar heeft het recht alle boekhoudkundige stukken in te zien. Hij kan zich laten bijstaan door de financieel verantwoordelijke binnen de Raad van Mede-eigendom, of bij ontstentenis de interne of externe commissaris van de rekeningen, die met het nazicht van de rekeningen wordt belast.

Voor deze inzage kan de syndicus een passende vergoeding vragen, tenzij de inzage gevraagd wordt door de interne of externe Commissaris van de Rekeningen of door een lid van de Raad van Mede-eigendom.

74.2 De interne of externe commissaris van de rekeningen evenals het raadslid financiën van de Raad van Mede-eigendom, daartoe door de algemene vergadering aangeduid, zullen ter gelegenheid van de statutaire algemene vergadering jaarlijks verslag uitbrengen omtrent het nazicht van de VM-boekhouding in functie van hun controleopdracht.

Zij zullen 'schriftelijk' hun bevindingen meedelen, hun opmerkingen formuleren en adviezen uitbrengen, waarna hun rapport blijvend aan de notulen van de vergadering zal gehecht blijven.

74.3 Het is de algemene vergadering die op basis van dit verslag al dan niet décharge zal verlenen aan de syndicus inzake het financieel beheer van de vereniging.

74.4 Elke eventuele weigering tot décharge zal evenwel het voorwerp uitmaken van een omstandig verslag, dat alle gegevens moet bevatten die moeten toelaten de afrekening(en) zodanig te herzien dat décharge mogelijk wordt gemaakt. Bij eventueel geschil terzake tussen syndicus en de commissaris van de rekeningen en/of raadslid van financiën bij de Raad van Mede-eigendom, en/of algemene vergadering, wordt verwezen naar artikel 98.2 hierna.

5.6 - TECHNISCH BEHEER

Artikel 75 - Doelstellingen

Als doelstellingen van het technisch beheer gelden: ¹²⁰

75.1 het herstellen van occasionele defecten;

75.2 het op elk ogenblik bedrijfsklaar houden van de technische installaties;

75.3 het uitbaten van de technische installaties voor gemeenschappelijk gebruik;

75.4 het in stand houden van het gemeenschappelijk patrimonium;

75.5 in de tijd : het verbeteren van het gebouw en/of zijn installaties;

75.6 en uiteindelijk na verloop van tijd het renoveren, aanpassen aan nieuwe technieken, en terug in goede staat van werking en gebruik brengen.

Artikel 76 - Beslissingsbevoegdheid

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstelling, vernieuwing of vervanging, i.v.m. de gemeenschappelijke zaken, worden als volgt onderverdeeld.

¹²⁰ zie Artikel 577-5, § 3, B.W.

76.1 Noodzakelijke en dringende werken

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang ervan, door de syndicus ambts-halve besloten.¹²¹

76.2 Niet dringende werken

De uitvoering van alle niet dringende werken behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die zal moeten beslissen bij meerderheid van drievierden van de stemmen.¹²²

Artikel 77 - Besluitvorming

77.1 Aangezien niet dringende werken, wél noodzakelijk kunnen zijn, zal de gemeenschap van eigenaars, onder impuls van haar syndicus, er moeten in slagen het besluitvormingsproces binnen goede banen te leiden en procedures af te spreken die deze besluitvorming vlot laten verlopen.

Zoniet kan een situatie ontstaan die zeer schadelijk is voor het patrimonium en de belangen van de mede-eigenaars.

De mede-eigenaar kan evenwel aan de bevoegde rechter ***eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelte, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.***¹²³

77.2 Het is daarom wenselijk dat, indien besloten werd een Raad van Mede-eigendom te vormen, aan haar het beslissingsrecht te delegeren inzake de uitvoering van noodzakelijke maar niet dringende werken. (zie artikel 34.5 hiervoor)

Over de modaliteiten en grenzen van dit mandaat zal door de algemene vergadering worden beraadslaagd bij meerderheid van drievierden van de stemmen.

Artikel 78 - Waakzaamheid vanwege de syndicus

78.1 De syndicus zal passende maatregelen treffen om een regelmatig toezicht uit te oefenen op de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hij brengt verslag uit van de toestand minstens op de jaarlijkse statutaire vergadering.

78.2 De syndicus zal de gemeenschap van eigenaars inlichten omtrent alle wettelijke voorschriften die hen aanbelangen, en hen ertoe aanzetten deze na te leven.¹²⁴

- Indien één of meerdere mede-eigenaars of de algemene vergadering der mede-eigenaar, ondanks aanmaning van de syndicus, weigert deze wettelijk voorschriften na te leven, kan de syndicus hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

¹²¹ zie Art. 577-8, § 4, ten 4^{de} : " ***Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht : ... ten 4^o : alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.***"

¹²² zie Artikel 577-7, § 1, ten 1^{ste} b, B.W.

¹²³ Artikel 577/9, §4, 2^{de} lid B.W.

¹²⁴ Zie inzake deze deontologische verplichting het Reglement van plichtenleer Artikel 72. Inzake 'technisch beheer' betreft het o.a.

1. A.R.A.B. i.v.m. de liften (K.B. 2 september 1983 & 12 december 1984);
2. A.R.E.I. i.v.m. de elektrische installatie;
3. K.B. van 6 januari 1978 i.v.m. de verwarmingsinstallaties met vloeibare brandstoffen;
4. Het besluit van 25 juli 1984 van de Vlaamse Executieve houdende: "algemene regelen met betrekking tot zich ontdoen van huishoudelijke afvalstoffen via kokers in appartementsgebouwen.", en latere besluiten;
5. IJking van watermeter :
K.B. van 18 februari 1977 inzake koudwatermeters,
K.B. van 2 maart 1981 inzake warmwatermeters;
6. Milieubeschermende maatregelen opgenomen in VLAREM o.a. in verband met stockage van vloeibare brandstoffen e.d.

78.3 De syndicus zal enkel werken toekennen aan personen of firma's die aan de wettelijke normen voldoen.¹²⁵

78.4 Belangrijke leveringen en werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van schriftelijke bestellingen, getekend door de syndicus, namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 79 - Middelen

79.1 Eigen personeel van de vereniging van mede-eigenaars

79.1.1 De syndicus benoemt en ontslaat de eventuele conciërge, houdt toezicht en stelt haar salaris, evenals de voordelen in natura, vast.¹²⁶ Hetzelfde geldt voor al het andere personeel dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden.

De syndicus zal hierbij rekening houden met de wet op de arbeidsbescherming en toezien op de toepassing van de sociale wetgeving.

79.1.2 De conciërge, of ander onderhoudspersoneel, in dienst van de gemeenschap, mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de gebruikers van het gebouw.

79.1.3 De taken van het personeel worden nader omschreven in een door de syndicus speciaal opgesteld reglement dat door de algemene vergadering goedgekeurd wordt en eventueel gewijzigd.

79.2 Onderhoud- & maintenancecontracten

Voor het periodiek en regelmatig onderhoud van technische installaties, tot de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, kan beroep gedaan worden op gespecialiseerde firma's.

De keuze van de onderhoudsfirma's en de wijze waarop de onderhoudscontracten tot stand komen, wordt via de algemene vergadering geregeld, op advies of voorstel van de syndicus. Contractueel kunnen terzake aan de syndicus bepaalde volmachten worden gegeven.

79.3 Aannemingen

Voor het uitvoeren van herstelling- & investeringswerken wordt beroep gedaan op derden, ambachtslieden en firma's, en kunnen wij in zijn algemeenheid spreken van "aannemingen". Er komt daarbij een middelenverbintenis tot stand waarbij de aannemer voor de vereniging van mede-eigenaars een werk uitvoert volgens de regels van de kunst.

Voor alle niet dringende werken, zal de syndicus passende offertes (bij voorkeur met een absoluut forfaitaire prijs) aan de algemene vergadering ter goedkeuring voorleggen.

De syndicus mag evenwel slechts contracten sluiten en opdrachten toekennen aan (onder)aannemers die geen fiscale en sociale schulden hebben, tenzij mits naleving van de inhoudingsplicht terzake geldend. De syndicus kan hiervoor de volgende website raadplegen om het nodige onderzoek te doen:

https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/applics/30bis/index.htm

79.4 Aankopen

De aankoop van de verbruiksproducten voor de gemeenschappelijke installaties behoort tot de permanente zorg van de syndicus (zie artikel 75.2 hiervoor).

Gelet op de regelmaat en de omvang van de meeste leveringen, worden er voor dergelijke verbruiksproducten leveringscontracten afgesloten. Het betreft o.m. : vloeibare brandstof, water, gas, elektriciteit.

¹²⁵ Registratie-verplichting van aannemers.

¹²⁶ Hierbij zal de syndicus zich verplicht schikken naar de bepalingen van het Nationaal Paritair Comité nr. 323 van o.m. de conciërges.

Minder belangrijke aankopen betreffen zout voor de waterontharder, lampen, zekeringen, onderhoudsproducten & -materialen, e.d.

79.5 Studiebureaus

Elke opdrachtgever, ook een professioneel syndicus, is beperkt in zijn technische kennis. Voor de opdrachtgeving van werken of de controle op uitvoering of werking kan dan ook de hulp van deskundigen nodig zijn.

In dergelijk geval, wanneer men advies of raad (naast dit van gespecialiseerde aannemers) nodig heeft, of wanneer een dieper inzicht in een complexe situatie nodig is, zal de syndicus beroep doen op een studie-, expertise- of controlebureau.

Hierbij wordt dan intellectuele arbeid van ingenieurs, architecten of technici ingeschakeld om een beter inzicht of een objectieve en onafhankelijke rapportering te verkrijgen.

In een aantal gevallen is het beroep op dergelijke professionele tussenkomst trouwens een wettelijke of deontologische verplichting. De syndicus, die het technisch beheer waarneemt, mag dan een polyvalent technicus zijn, voor gespecialiseerde stu-dies mag hij beroep doen op externe specialisten, en dit op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

79.6 Controleorganismen

79.6.1 Daar waar de veiligheid van gebruikers, bedienend personeel of van het onderhoudspersoneel in het gedrang kan komen heeft de wetgever reglementeringen op-gezet die in een aantal gevallen de regelmatige of occasionele controle van de installaties door een onafhankelijk organisme opleggen.

Zo ondermeer: Liften en het A.R.A.B., Elektrische installaties en het A.R.E.I. en Verwarmingsinstallaties met vloeibare brandstof.

79.6.2 Onverminderd de wettelijke verplichtingen en reglementeringen valt er daarbij zeker wat te zeggen voor occasionele of periodieke controles van installaties die de veiligheid van de bewoners zouden kunnen in het gedrang brengen.

Zo ondermeer: Gasbedelingsleidingen, opslagtanks van brandstoffen binnen de gebouwen, e.d..

Voormelde controles mogen tevens gebeuren op initiatief van de syndicus, zonder toestemming van de vereniging van mede-eigenaars, doch wel op kosten van laatstgenoemden.

79.7 Diversen

79.7.1 Doe-het-zelf

De doe-het-zelf-, hobby- en andere bricolage-centers tonen duidelijk de interesse van-uit alle lagen van de bevolking voor deze vorm van zelfwerkzaamheid. Het spreekt voor zich dat deze algemene trend ook zijn intrede deed in gemeenschappen in me-de-eigendom.

In principe is tegen deze vorm van zelfwerkzaamheid weinig bezwaar. Naast de voor de hand liggende voordelen, waaronder zeker de economische niet onbelangrijk zijn, moet men evenwel de risico's overwegen en in het oog houden.¹²⁷ Wanneer er enige regelmaat in dergelijke tussenkomsten zit zal een aangepaste verzekering van het type wetsverzekering afgesloten worden, zelfs bij onbezoldigd werk.

79.7.2 Overheid

¹²⁷ Voor alle uitgaven die voorkomen op de kostenopgave ten laste van de gemeenschap van eigenaars, moet een "geldig" bewijskrachtig stuk voorhanden zijn. Dit betekent een factuur met B.T.W. of uitbetaling van lonen met RSZ-bijdragen. Bij ontstentenis dient de syndicus, per einde kalenderjaar, van alle uitbetaalde vergoedingen, erelonen e.d., een formulier van het type 281.50 uit te schrijven, mede ten behoeve van de administratie van de Directe Belastingen.

Ook op een aantal overheidsdiensten kan beroep gedaan worden voor bepaalde werken, tussenkomsten en studies.

Vrij algemeen is het vuilnisophalen gemeentelijk georganiseerd, wat voor grote gebouwen soms speciale afspraken nodig maakt.

Er zijn soms minder bekende diensten, die op het gemeentelijk of lokaal vlak diensten aan de bevolking aanbieden waarop beroep kan gedaan worden door de syndicus. Aangezien de manier van werken van streek tot streek en van gemeente tot gemeente nogal verschillend is, vermelden we alleen :

- * Gezondheidsdienst of Dienst voor Hygiëne
 - Ongediertebestrijding
 - Onderzoeken van leidingwater bij bezoedelingen
- * Milieupolitie
 - Onhygiënische toestanden
 - Lawaaihinder
 - Stofhinder
- * Brandweer en ander hulpdiensten
 - Acute gevaarstoestanden
- * Gemeentelijke technische diensten
 - Wegen en voetpaden
 - Aansluitingen op het rioleringsnet
- * Gas- en watermaatschappijen - Nutsbedrijven
 - pannes en breuken & rendementsbepalingen

79.7.3 Risicoverzekeringen

Bij uitvoering van bepaalde werken kan een bijzondere verzekering afgesloten worden die de garantietermijn dekt.

79.7.4. Andere instanties

De syndicus kan in bepaalde gevallen, langs de aannemer, beroep doen op instanties, zoals bv. het WTCB : Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf.

Dit studiecentrum wordt gefinancierd door de aannemers in de bouwsector en doet permanent onderzoek naar de gedragingen van bouwmaterialen en bouwcomponenten, de verbetering en optimalisatie van de bouwmethoden en de prestaties van de gebouwen.

Artikel 80 - Veiligheid

80.1 Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere apparatuur zou opleggen, hebben de mede-eigenaars de plicht om via de syndicus de nodige overeenkomsten af te sluiten met het oog op het voldoen aan deze verplichting.

80.2 Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging mocht deze geëist worden door de overheid.

80.3 Alle vereiste cryptogrammen in alle gemeenschappelijke delen, verkeersborden en vloeraanduidingen in de gemeenschappelijke garages of rijstroken, zullen door de zorgen van de syndicus worden aangebracht en onderhouden.

80.4 In het algemeen, alle veiligheidsaspecten behoren tot de bevoegdheid van de syndicus. In alle gevallen ontvangt de syndicus hiervoor onherroepelijk volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst, namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

80.5 De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn de kosten die eruit voortvloeien te dragen, en dit in verhouding tot de aandelen die zij in de gemeenschappelijke delen bezitten, omdat de veiligheid de gehele gemeenschap aangaat.

Artikel 81 - Werkzaamheden gevels

Het schilderen, reinigen en alle andere werkzaamheden aan de gevels, met inbegrip van de kozijnen, borstweringen, luiken, zonblindes, buitendeuren, muren en plafonds van terrassen, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering, welke bij bijzondere meerderheid beslist. (zie artikel 39.2.1.2 hierboven).

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar terzake het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten ervan dragen.

(zie verhaalmogelijkheid voorzien onder artikel 94.4 hierna)

6 Verzekeringen

Artikel 82 - Algemeenheden

82.1 In afwijking van artikel 28.6 hierboven, en dus enkel wanneer in het reglement van mede-eigendom géén eerste syndicus werd aangeduid, geniet de promotor de beslissingsvrijheid i.v.m. het onderschrijven van de eerste verplichte verzekeringen, alsook voor het al of niet onderschrijven van de niet verplichte verzekeringen die hem nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk hierna beschreven vlak.

82.2 De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven, of zullen onderschreven worden, bij een verzekeringsmaatschappij van eerste rang.

82.3 De promotor kan en mag de gemeenschap van eigenaars niet contractueel binden voor een langere termijn dan tot de datum van de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

De gemeenschap heeft ten alle tijde het recht over de inhoud van de polissen en de verzekerde kapitalen opnieuw te onderhandelen.

82.4 De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden van de onderschreven verzekeringspolissen de premies te betalen vanaf hun eisbaarheid, volgens de modaliteiten van artikel 50.1 hiervoor.

82.5 De verzekeringspolissen en dossiers worden nadien namens de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend rechtsgeldig beheerd, onderschreven en/of verlengd door de syndicus.

Artikel 83 - Te dekken risico's

83.1 Verzekering van het gebouw

De gemeenschap is ertoe gehouden de hiernavolgende risico's te laten verzekeren :

83.1.1 Brand (nieuwbouwwaarde)

- brandschade
- bluskosten
- elektrische risico's
- verhaal van geburen en/of van medebewoners
- kosten van opruiming en afbraak; reddingskosten
- bliksem, val van vliegtuigen en ontploffingen
- diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.
- stormschade
- gebruiksverlies na brand
- verhaal van huurders

De brandverzekering dient om schade aan het gebouw, de privatieve delen, gemeenschappelijke delen en bijgebouwen te dekken.

83.1.2 Waterschade

Er moet een verzekering afgesloten worden om zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen van het gebouw, alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders, te dekken tegen waterschade of schade door onverschillig welke vloeistof.

83.2 Verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid

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

83.2.1 schade veroorzaakt door het gebouw en/of onderdelen ervan, zoals o.a. antennes, schermen, sierelementen, om het even of het om de gemeenschappelijke of om de privatieve delen gaat;

83.2.2 schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte lift(en) en hijstoestellen;

83.2.3 schade veroorzaakt door het door de gemeenschap tewerkgesteld personeel;

83.2.4 schade veroorzaakt door de leden van de Raad van Mede-eigendom of door de niet-professionele Commissaris van de rekeningen bij het uitoefenen van hun mandaat, hetzij schade veroorzaakt door personen die een onbezoldigd mandaat uitoefenen ten bate van de gemeenschap van eigenaars.

- De professionele commissaris van de rekeningen zal zelf in de nodige verzekeringen dienen te voorzien, en daarvan volgens artikel 34 quarter.2.3 hiervoor het bewijs moeten leveren vooraleer kan kan aangesteld worden.

(Voor de beroepsaansprakelijkheid van de syndicus: zie art. 29.2)

83.2.5 Algemeen: De mede-eigenaars moeten onderling als derden beschouwd worden.

83.3 Aansprakelijkheidsverzekering Vereniging van Mede-eigenaars

Als ondeelbare groep kan de vereniging van mede-eigenaars als rechtspersoon aansprakelijk gesteld worden voor bepaalde door haar in algemene vergadering genomen beslissingen; of het niet nemen van noodzakelijke beslissingen. Dus wegens nalatigheid in de realisatie van haar maatschappelijk doel.

Door de syndicus zal daarom een passende verzekering worden afgesloten.

83.4 Verzekeringen tegen arbeidsongevallen

Alle wettelijke verzekeringen voor het tewerkgesteld personeel moeten onderschreven worden (wetsverzekering).

Artikel 84 - Onderschrijvingsmodaliteiten van de polissen

84.1 Voor elk van de hoger gezegde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index.

84.2 Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren, buiten deze in artikel 83 hierboven gezegd, zoals onder andere glasbraak, terrorisme, vandalisme, aardbevingen, enz.

84.3 Zij kiest de verzekeringsmaatschappijen met wie zij wenst te handelen, en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen, doch met inachtneming van hetgeen onder artikel 82 voorzien wordt.

84.4 Alle beslissingen terzake worden genomen bij eenvoudige meerderheid.

(zie artikel 39.1 hierboven)

84.5 De verzekeringsmakelaar wordt door de syndicus vrij aangeduid.

Artikel 85 - Onderschrijven van de polissen

85.1 De polissen zullen onderschreven worden in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

85.2 De door de syndicus ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de vereniging.

85.3 Elke mede-eigenaar zal er evenwel, gratis, een volledig afschrift van krijgen, via de bemiddeling van de syndicus of zijn makelaar.

85.4 Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaande beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege de vereniging van mede-eigenaars in alle verzekeringsaangelegenheden.

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

85.6 In dringende gevallen heeft de syndicus het recht, maar ook de plicht voorlopige dekkingen, en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen, te onderschrijven, om ze dan aan de appreciatie van de eerstvolgende algemene vergadering te onderwerpen.

Artikel 86 - Gemeenschapslast van de premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten, die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, behalve voor wat volgt onder artikel 88.

Artikel 87 - Nalevingplicht verzekeringsclausules

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee hij een overeenkomst heeft. De syndicus zal ze bijgevolg tegenover deze gebruikers tegenstelbaar maken via het reglement van orde.

Artikel 88 - Privaat initiatief inzake verzekering gebouw

Aangezien de verzekeringspolis voorzien onder artikel 83.1 hierboven, in gemeenschap wordt besproken en afgesloten, is het de meerderheid die de inhoud van de polis zal bepalen. Elke individuele mede-eigenaar heeft evenwel de plicht, voor zover als nodig, één of meerdere van volgende bijkomende risico's te dekken.

(zie o.a. artikels 91.2. & 92.2 hierna) :

88.1 Aanvullende verzekering

Iedere mede-eigenaar is verplicht, voor zover als nodig, via de bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en -maatschappij, voor eigen rekening een aanvullende verzekering te onderschrijven in verband met de polis gezegd onder artikel 83.1 hiervoor. Hij zal er de lasten, kosten en premies van dragen. Deze zullen door de verzekeringsmaatschappij rechtstreeks afgerekend worden.

Aldus kan hij laten bijverzekeren :

88.1.1 aanvullende kapitalen, omdat die mede-eigenaar van oordeel is dat deze kapitalen, zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, te laag zijn.

88.1.2 gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden.

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

88.2 Verzekering private waardevermeerdering

Het is voor iedere mede-eigenaar een verplichting de verzekeringsmakelaar of de syndicus mee te delen dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan zijn pand aan te brengen, of bij de opbouw reeds werd aangebracht (t.o.v. het oorspronkelijk bestek).

Bij uitvoering van een waardevermeerdering moet hij voor eigen rekening en door bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar & -maatschappij een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd onder artikel 83.1 hierboven. Hij dient er de kosten, lasten en premies van te dragen die hem rechtstreeks door de maatschappij zullen aangerekend worden.

88.3 Verzwaring van risico's

88.3.1 Iedere mede-eigenaar die wegens een persoonlijke reden, of wegens een reden eigen aan degene(n) voor wie hij instaat, of wegens een reden eigen aan degene(n) die hetzij tegen betaling, hetzij gratis, zijn pand betreft(ken), de aanleiding ertoe is dat er een tariefverhoging wordt toegepast van de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel, volgens artikel 83.1 hierboven, zal deze verhoging alleen dragen. Elke verzwaring moet aangetekend meegedeeld worden aan de syndicus.

88.3.2 Indien meer mede-eigenaars onder toepassing vallen van artikel 88.3.1 hierboven, zullen de supplementen waarvan daar sprake, door elk van hen gedragen worden in verhouding tot hun aandeel in de verzwaring van het risico.

Artikel 89 - Private verzekering

Iedere gebruiker van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand, en de gebruikelijke bijkomende ge-varen te dekken, inzake de inboedel die zich in de door hem betrokken kavel bevindt.

Artikel 90 - Rampen en betaling schadevergoedingen

90.1 Wanneer een schadegeval één of meer privatieve kavels, doch geen enkel gemeenschappelijk deel betreft, zullen de verzekeringsvergoedingen, via de syndicus, toegekend worden aan de getroffen mede-eigenaars of hun rechthebbenden.

Indien evenwel een getroffen mede-eigenaar schulden zou hebben tegenover de gemeenschap, is de syndicus gerechtigd de verzekeringsvergoedingen namens hem rechtsgeldig te kwijten ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij of -makelaar, en ze ten belope van de schuld ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars te incasseren.

90.2 Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft vooraleer ze voorlopig opgeleverd zijn, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de promotor na het herstellen van de schade.

90.3 Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft nadat ze voorlopig opgeleverd werden, zullen de verzekeringsvergoedingen via de syndicus, worden geïncasseerd ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars.

90.4 In de gevallen niet voorzien onder de punten 90.1 t/m 3 hierboven, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan hen die het risico dragen.

90.5 Vergoedingen betaalbaar op grond van polissen 'burgerlijke aansprakelijkheid' & 'arbeidsongevallen', zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmaatschappij of -makelaar.

Artikel 91 - Ontoereikende schadevergoedingen

91.1 De hierna bepaalde regeling geldt enkel wanneer de gemeenschappelijke delen de oorzaak zijn of vermoed worden te zijn van een schadegeval:

- Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de **gemeenschappelijke delen**, zal het tekort ten laste vallen van de verzekeringsnemer. Zo het de mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal het tekort door hen betaald worden, waarbij elk evenwel in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen betaalt.

- Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de **privatieve delen**, zal het tekort ten laste vallen van de gedupeerde(n).

91.2 Indien het onvoldoende zijn van de schadevergoeding echter voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in het artikel 88 hiervoor, zal degene die het verzuim heeft begaan, het tekort vergoeden.

91.3 De bij elke schaderegeling door de verzekeringsmaatschappij ingehouden wettelijke vrijstelling (franchise), moet aan de schadelijder worden uitbetaald door degene die de oorzaak is van de schade.

Artikel 92 - Gedeeltelijke / totale vernieling gebouw

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

92.2 Iedere mede-eigenaar deelt in de kosten van wederopbouw :

- van gemeenschappelijke delen : in verhouding tot zijn aandelen erin;
- van de privatieve delen: volgens technische beschrijving en/of lastenboek bij oprichting van zijn pand.

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

(zie artikel 39.2.2.3 & 39.3 hierboven) ¹²⁸

In afwachting van deze beslissing, en bij het besluit tot heropbouw, zullen de ontvangen vergoedingen voorlopig op een geblokkeerde "Bouwfonds"-rekening geplaatst worden.

92.4 Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner, of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom. ¹²⁹

Het eventueel ontbrekende bedrag t.o.v. de ontvangen vergoedingen, zal door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandelen in het geheel, vooraleer met de heropbouw zal worden begonnen, gestort worden op de onder 91.3 hierboven vermelde geblokkeerde "Bouwfonds"-rekening.

92.5 De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht, via de syndicus, hij die aan zijn verplichtingen te kort schiet, met alle rechtsmiddelen te dwingen tot betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

92.6 De mede-eigenaars op wiens pand een hypotheek ingeschreven staat, wordt steeds aangezien als :

- én 'aanwezig of vertegenwoordigd',
- én voor de wederopbouw te stemmen, tenzij hij tegenover de algemene vergadering het bewijs levert van handlichting van de hypotheek, of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt dat hij tegen de wederopbouw mag stemmen.

92.7 Ingeval het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal het gebouw (of wat er van rest) evenals het terrein, geveild worden volgens de voorwaarden beslist door de algemene vergadering. De opbrengst van veiling wordt, zoals ook de verzekeringsvergoedingen, tussen de mede-eigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten en/of aandelen.

- Na verdeling wordt een einde gesteld aan het stelsel van mede-eigendom, volgens de modaliteiten voorzien in artikel 577-12 & 13 B.W. (zie afdeling 8, artikels 95 & 96 hierna)

Artikel 93 - Mandaat aan de syndicus

Indien een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een of meer deskundigen, dit volgens zijn keuze en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, tot het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moe-ten toekomen, tot het ontvangen van die vergoedingen, tot het opmaken van het las-tenboek van de herstellingen en tot het laten uitvoeren van gezegde werken en de con-trole erop.

Hetzelfde geldt wanneer de gemeenschappelijke delen de oorzaak zijn of vermoed worden te zijn van een schadegeval.

7 Rechtsvorderingen

¹²⁸ Artikel 92.3, 1^{ste} alinea van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-7, § 2, 1^{ste} alinea.

¹²⁹ Artikel 92.4, 1^{ste} alinea van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-7, § 2, 2^{de} alinea.

Artikel 94 - Mogelijkheden voor de mede-eigenaars ¹³⁰

94.1 De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. ¹³¹

94.1.1 Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, ¹³² **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.**

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

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

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

94.2 Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. ¹³³

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

94.3 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. ¹³⁴

94.4 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. ¹³⁵

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.

94.5 Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 94.3 & 94.4 hierboven, 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. ¹³⁶

¹³⁰ Artikel 94 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, B.W.

¹³¹ Artikel 94.1 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 1, B.W.

¹³² Zie artikel 9 van onderhavig reglement van Mede-eigendom.

¹³³ Artikel 94.2 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 2, B.W.

¹³⁴ Artikel 94.3 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 3, B.W.

¹³⁵ Artikel 94.4 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 4, B.W.

¹³⁶ Artikel 94.5 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 5, B.W.

94.6 Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:¹³⁷

94.6.1 de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

94.7 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.¹³⁸

94.8 In afwijking van artikel 577-2, § 7,¹³⁹ 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.¹⁴⁰

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

94.9 In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.¹⁴¹

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.

94.10 Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.¹⁴²

8 Ontbinding en vereffening

Artikel 95 - Ontbinding vereniging van mede-eigenaars¹⁴³

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

¹³⁷ Artikel 94.6 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 6, B.W.

¹³⁸ Artikel 94.7 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 7, B.W.

¹³⁹ Artikel 577-2, § 7, B.W.: **“Ieder mede-eigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot het behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.”**

¹⁴⁰ Artikel 94.8 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 8, B.W.

¹⁴¹ Artikel 94.9 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-9, § 9, B.W.

¹⁴² Artikel 577-4, §4 B.W.

¹⁴³ Artikel 95 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-12, B.W.

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

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

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

Artikel 96 - Vereffening vereniging van mede-eigenaars ¹⁴⁴

96.1 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.

96.2 Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

96.3 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.

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

De akte bevat :

96.4.1 de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

96.4.2 de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

96.5 Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in artikel 96.4.

9 Algemene slotbepalingen

Artikel 97 - Taalkeuze

97.1 De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het reglement van mede-eigendom stellen in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het gebouw in mede-eigendom wordt opgericht.

¹⁴⁴ Artikel 96 van het Reglement van Mede-eigendom = Artikel 577-13, B.W.

97.2 De syndicus zal het gebouw eveneens beheren in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het gebouw zich bevindt.

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

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

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van documenten v/d vereniging van mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-11/2 van hetzelfde Wetboek (B.W.) is slechts van toepassing op de documenten die worden opgesteld na de inwerkingtreding van deze wet (hetzij na 1 sep. 2010).¹⁴⁵

97.4 De mede-eigenaars die zulks wensen, kunnen eveneens een vertaling van de statuten, en alle andere (beheers)documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars, bekomen in een taal vreemd aan het taalstatuut van de gemeente waar het gebouw gelegen is, maar dan op kosten van de betrokken aanvrager.

De vertaling(en) is (zijn) evenwel niet tegenstelbaar zodat bij het beheer van het gebouw steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.

Artikel 98 - Geschillen onder leden of organen van de vereniging.

98.1 Alle geschillen, met uitsluiting van deze die het voorwerp uitmaken van een beslissing in kortgeding, met betrekking tot de verklaring, interpretatie, rechtsgeldigheid en/of tenuitvoerlegging van onderhavig reglement van mede-eigendom, of van de later toegevoegde reglementen, worden overgelegd aan de algemene vergadering die met eenvoudige meerderheid van stemmen beslist.

98.2 Indien de partijen zich niet aan de beslissing van de algemene vergadering onderwerpen wordt het geschil aan de bevoegde rechtbanken ¹⁴⁶ voorgelegd.

Artikel 99 - Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

99.1 Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig reglement van mede-eigendom, is enkel de rechtbank ¹⁴⁷ van het ambtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd.

99.2 Elke eigenaar kiest woonplaats in het gebouw, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Artikel 100 - Onvoorziene

1.- Voor al wat in onderhavig "Reglement van mede-eigendom", of in latere toevoegingen aan het "Reglement van Mede-eigendom" niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of de beslissingen van de algemene vergadering.

2.- Al hetgeen opgenomen is in onderhavig Reglement van Mede-eigendom dat strijdig is met de Wet van 2 juni 2010 houdende de aanpassing van de regels inzake

¹⁴⁵ = §3 inwerkingtredebepalingen bij de Wet van 2 juni 2010 op de Appartementsmede-eigendom.

¹⁴⁶ zie Artikel 99.1 hierna.

¹⁴⁷ = Vredegerecht

mede-eigendom, wordt voor niet geschreven gehouden. De bepalingen van de Wet op de Mede-eigendom zijn immers van dwingend recht.

3.- De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

4.- Ingeval een henummering van de artikelen van de Wet op de Mede-eigendom zou geschieden, dan zullen de in deze statuten aangehaalde artikelnummers moeten gelezen worden als de nieuwe artikelnummers ingevolge henummering.

5.- Alle bepalingen in deze statuten die herhalingen zijn van wat vermeld staat in de Wet op de Mede-eigendom worden bij een wetswijziging van rechtswege als vervangen beschouwd door de nieuwe bepalingen van Wet op de Mede-eigendom. In deze herhalingen dienen de erin vervatte verplichtingen niet als conventionele, doch louter als wettelijke verplichtingen aanzien te worden.

6.- De syndicus neemt de taak en verantwoordelijkheid op zich om nieuwe wetswijzigingen binnen redelijke termijn mee te delen aan alle mede-eigenaars en organen van de vereniging van mede-eigenaars.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM  VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Ontwerp n.a.v. artikel 19 van de Wet van 02.06.2010

Uitgave 31 augustus 2012

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

0 - Inleiding

1 - Algemene uiteenzetting

- Artikel 01 - Inleidende verklaring.
- Artikel 02 - Wettelijke verplichting.
- Artikel 03 - Statuten van het gebouw.
- Artikel 04 - Reglement van orde

2 - Vereniging van mede-eigenaars - Rechtspersoon

- Artikel 05 - Ontstaan van de vereniging
- Artikel 06 - Benaming van de vereniging
- Artikel 07 - Zetel van de vereniging
- Artikel 08 - Tegenstelbaarheid van de statuten
- Artikel 09 - Doel en vermogen van de vereniging
- Artikel 09 bis - Deelverenigingen
- Artikel 10 - Organen van de vereniging
 - 1- Algemene Vergadering
 - 2- De Syndicus
 - 3- Raad van Mede-*eigendom
 - 4- Commissaris van de Rekeningen

3 - Verdeling van het gebouw

- Artikel 11 - Dualistisch Eigendomsrecht
- Artikel 12 - Toebedeling van de aandelen.
- Artikel 13 - Privatieve kavels zonder aandelen
- Artikel 14 - Privatieve zaken
- Artikel 15 - Gemeenschappelijke zaken

4 - Bijzonderheden i.v.m. de uitoefening van het eigendomsrecht

- Artikel 16 - Werkzaamheden i.v.m. privatieve kavels
- Artikel 17 - Werkzaamheden i.v.m. gemeenschappelijke delen
- Artikel 18 - Verdeling of samenvoeging privatieve kavels
- Artikel 19 - Bestemming privatieve kavels
 - 1- Verdiepingen
 - 2- Eerste verdieping boven gelijkvloerse verdieping
 - 3- Gelijkvloerse verdieping
 - 4- Garages en/of autostandplaatsen
 - 5- Toestaan exclusiviteit(en)
- Artikel 20 - Bewoning van een kavel
- Artikel 21 - Verhuring van een kavel

5 - Beheer van de gemeenschap

5.1 - DE SYNDICUS

- Artikel 22 - Syndicus
- Artikel 23 - Aanstelling van de syndicus
- Artikel 24 - Duur van het mandaat van de syndicus
- Artikel 25 - Remuneratie van de syndicus

- Artikel 26 - Syndicusovereenkomst
- Artikel 27 - Publicatie van zijn mandaat
 - 1- Aan de ingenag van het gebouw
 - 2- In de KruispuntBank van Ondernemingen
- Artikel 28 - Bevoegdheden van de syndicus
- Artikel 29 - Aansprakelijkheid van de syndicus
- Artikel 30 - Verhinderung / in gebreke blijven syndicus
- Artikel 31 - Ontslag syndicus / Aanstelling nieuwe syndicus
- Artikel 32 - Eerste syndicus

5.2.1 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

- Artikel 33 - Oprichting en aan- & samenstelling Raad v. Mede-eigendom
 - 1- Oprichting Raad van Mede-eigendom
 - 2- Samenstelling Raad van Mede-eigendom
 - 3- Modaliteiten
- Artikel 34 - Bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom
 - 1- Algemeen
 - 2- Inzake 'administratief (juridisch) beheer
 - 3- Inzake 'financieel' beheer
 - 4- Inzake 'technisch' beheer
 - 5- Omstandig halfjaarlijks verslag
 - 6- Vergadering leden v/d Raad van Mede-eigendom
 - 7- Aansprakelijkheid v/d (leden van) de Raad van Mede-eigendom
 - 8- Relatie tussen de RME en de Commissaris v/d Rekeningen

5.2.2 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

- Artikel 34 bis - Aanstelling van de commissaris van de rekeningen
 - 1- Algemeen
 - 2- Aanstelling door de Algemene Vergadering
- Artikel 34 ter - Modaliteiten
 - 1- Duur van het mandaat
 - 2- Aantal
 - 3- Vergoeding
 - 4- Aansprakelijkheid
 - 5- Einde mandaat
- Artikel 34 quater - Voorwaarden waaraan de Commissaris moet voldoen
 - 1- Definitie
 - 2- Voorwaarden
- Artikel 34 quinquies - Verplichtingen & bevoegdheden v/d Commissaris
 - 1- Verplichtingen
 - 2- Bevoegdheden
- Artikel 34 sexies - Relatie tussen Commissaris en de (leden) RME

5.3 - ALGEMENE VERGADERING

- Artikel 35 - Algemeen principe
- Artikel 36 - Samenstelling van de Algemene Vergadering
- Artikel 37 - Uitnodiging tot algemene vergadering
 - 1- Vormelijkheden
 - 2- Tertmijnen
 - 3- Agenda
 - 4- Adresbestand
- Artikel 38 - Noodzakelijk aanwezigheidsquorum
- Artikel 39 - Noodzakelijke meerderheden
 - 1- Eenvoudige meerderheid
 - 2- Bijzondere meerderheden
 - 3- Eénparigheid
- Artikel 40 - Soorten Algemene Vergaderingen
 - 1- Statutaire algemene vergadering
 - 2- Hernieuwde vergadering
 - 3- Bijzondere algemene vergadering

- Artikel 41 - Bevoegdheden van de algemene vergadering
- Artikel 42 - Volmachten
- Artikel 43 - Organisatie van een algemene vergadering

5.4 - ADMINISTRATIEF BEHEER

- Artikel 44 - Samenstellen basisdossier
- Artikel 45 - Contractuele relaties
- Artikel 46 - Secretariaat
- Artikel 47 - Notulen Algemene Vergaderingen
- Artikel 48 - Reglement van orde (Zie eveneens artikel 4)
- Artikel 49 - Archief van de vereniging

5.5 - FINANCIËEL BEHEER

- Artikel 50 - Inwerkingtreding stelsel van mede-eigendom m.b.t. de gemeenschappelijke kosten
- Artikel 51 - Voorlopige gemeenschappen en/of hoofd- met deelverenigingen
- Artikel 52 - Gemeenschappelijke kosten
- Artikel 53 - Indeling van de kosten
 - 1- Uitbatingskosten
 - 2- Verbruikskosten
 - 3- Investeringskosten
- Artikel 55 - Werkkapitaal
- Artikel 56 - VM-rekening
- Artikel 57 - Betaling van de gemeenschappelijke kosten
- Artikel 58 - Bijkomende provisies
- Artikel 59 - Reservekapitaal
- Artikel 60 - Verdeling van de kosten - Algemeen
- Artikel 61 - Verdeling verbruikskosten
- Artikel 62 - Verdeling van de kosten - Afwijkingen
- Artikel 63 - Afrekening
- Artikel 64 - Kostenopgave
- Artikel 65 - Kostenverdeling
- Artikel 66 - Verdeelsleutel
- Artikel 67 - Kostensoort
- Artikel 68 - Rekeninguittreksel
- Artikel 69 - Betaling van de afrekening
- Artikel 70 - Maatregelen bij wanbetaling
- Artikel 71 - In geval van eigendomsoverdracht van een kavel
 - 1- In het vooruitzicht van de overdracht
 - 2- In geval van overdracht
 - 3- Enkele belangrijke bindende bepalingen
 - 4- Kosten 'schuldenstaat'
 - 5- Eigendomsrecht van werk- & reservekapitaal
 - 6- Bij de ondertekening van de authentieke akte
- Artikel 72 - Gemeenschappelijke ontvangsten
- Artikel 73 - Vermogenstaat vereniging (Balans)
- Artikel 74 - Décharge financieel beheer

5.6 - TECHNISCH BEHEER

- Artikel 75 - Doelstellingen
- Artikel 76 - Beslissingsbevoegdheid
 - 1- Noodzakelijke en dringende werken
 - 2- Niet dringende werken
- Artikel 77 - Besluitvorming
- Artikel 78 - Waakzaamheid vanwege de syndicus
- Artikel 79 - Middelen
 - 1- Eigen personeel van de vereniging van mede-eigenaars
 - 2 - Onderhoud- & maintenancecontracten
 - 3 - Aannemingen

- 4 - Aankopen
- 5 - Studiebureaus
- 6 - Controle organismen
- 7 - Diversen

Artikel 80 - Veiligheid

Artikel 81 - Werkzaamheden gevels

6 - Verzekeringen

Artikel 82 - Algemeenheden

Artikel 83 - Te dekken risico's

1- Verzekering van het gebouw

1.1- Brand

1.2- Waterschade

2- Verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid

3- Aansprakelijkheidsverzekering Vereniging Mede-eigenaars

4- Verzekeringen tegen arbeidsongevallen

Artikel 84 - Onderschrijvingsmodaliteiten van de polissen

Artikel 85 - Onderschrijven van de polissen

Artikel 86 - Gemeenschapslast van de premies

Artikel 87 - Nalevingplicht verzekeringsclausules

Artikel 88 - Privaat initiatief inzake verzekering gebouw

1- Aanvullende verzekering

2- Verzekering private waardevermeerdering

3- Verzwaring van risico's

Artikel 89 - Private verzekering

Artikel 90 - Rampen en betaling schadevergoedingen

Artikel 91 - Ontoereikende schadevergoedingen

Artikel 92 - Gedeeltelijke / totale vernieling gebouw

Artikel 93 - Mandaat aan de syndicus

7 - Rechtsvorderingen

Artikel 94 - Mogelijkheden voor de mede-eigenaars

8 - Ontbinding en vereffening

Artikel 95 - Ontbinding vereniging van mede-eigenaars

Artikel 96 - Vereffening vereniging van mede-eigenaars

9 - Algemene slotbepalingen

Artikel 97 - Taalkeuze

Artikel 98 - Geschillen onder leden of organen van de vereniging.

Artikel 99 - Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

Artikel 00 - Onvoorziene