

# BASISAKTE

## RESIDENTIE FLOREAL

### Voorafgaande beschouwingen

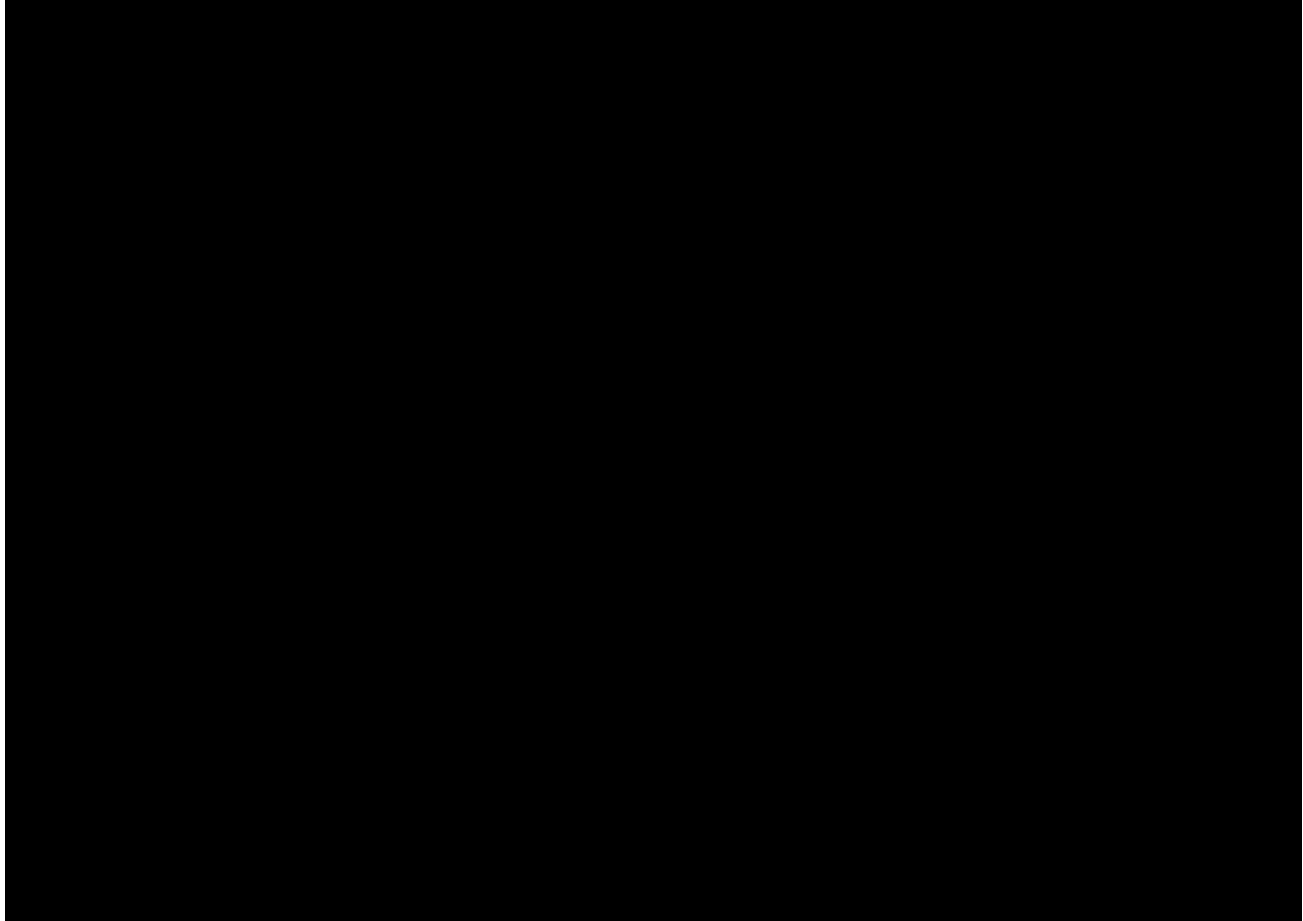
De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "FLOREAL" worden beschreven in de volgende notariële akte:

- Notariële akte dd. 4 november 1964, verleden voor notaris Marcel LEJEUNE, met standplaats te Mechelen

meer bepaald in het zakelijk statuut, de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

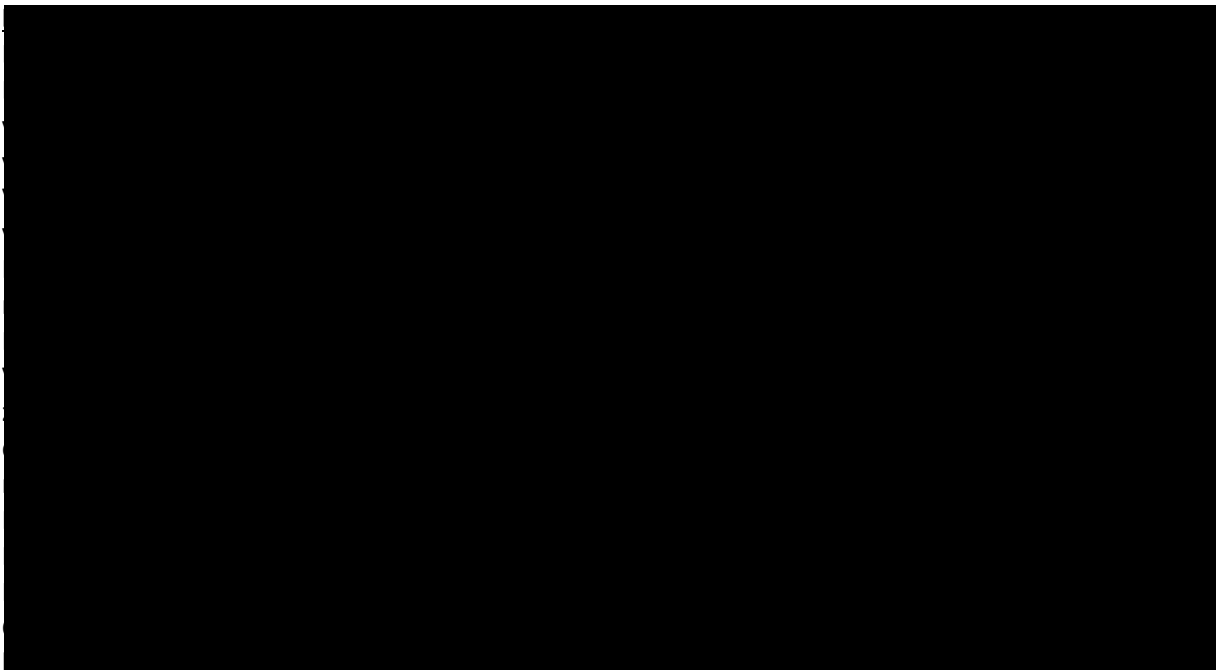
Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 4 november 1964, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De verrichte aanpassingen worden in het **VET** weergegeven.



**EIGENDOM**

De vennootschap verschijnster is eigenares van een herenhuis gelegen te Mechelen, Leopoldstraat, nummer 93 groot volgens titel twee honderd vier en zeventig vierkante meter, ten kadaster bekend wijk D nummer 79/t/2.



**BASISAKTE**

De maatschappij verschijnster verklaarde ons de verticale en horizontale verdeling te willen toepassen op het gebouw dat op gemelde grond zal worden opgericht, na afbraak van het bestaande

herenhuis. Zij verzocht ons authentieke akte op te stellen om deze goederen te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig, **gewijzigd in artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.**

Een reglement van mede-eigendom werd opgemaakt ten einde de rechten van eigendom en mede-eigendom vast te stellen, de wijze te bepalen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, alsmede het aandeel te bepalen van iedere eigenaar en mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven.

Dit reglement bevat:

1° het statuut van het gebouw waarbij gerekend wordt: de verdeling van de gebouwen, het onderhoud, de bewaring en gebeurlijk de verandering van het geheel of van een deel der gebouwen. Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij stemming met de meerderheden in dit statuut voorzien. Dit statuut zal overigens tegenover allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring.

2° Het reglement van orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte der gebouwen; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden als erin bepaald. De verschijners hebben ons vervolgens volgende documenten overhandigd die hier worden aangehecht nadat zij echt verklaard en met de bijlagemelding bekleed werden.

1- Gezegd reglement van mede-eigendom

2- een plan van het dak en het grondplan van het type-appartement.

3- een plan bevattend voorgeveltekening, achtergeveltekening, doorsnede en situatieplan.

4- Een plan bevattend grondplan van het gelijkvloers, van de kelders en van de garages.

#### **DIENSTBAARHEDEN**

Alle dienstbaarheden die zouden kunnen bestaan, zowel heersende als lijdende ingevolge vroeger eigendomsstelsels, overeenkomsten met aanpalende eigenaars of anderszins ten voordele of ten nadele komen van de toekomstige eigenaars van een gedeelte der gebouwen zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de vennootschap of van ons, Notaris.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

1- Zo de mede-eigenaars beslissen ergens gemeenschappelijke berguimten te voorzien zullen deze slechts mogen gebruikt worden voor het plaatsen van kinderwagens, fietsen en dergelijke ter uitsluiting van alle andere voertuigen en goederen.

2- Tuin: De grond van de tuin behoort tot de gemene delen van het eigendom en hoort dus in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan de eigenaars van een gedeelte van het gebouw in verhouding tot het aantal duizendsten dat zij bezitten in de gemene delen.

Het vruchtgebruik (genot) van deze tuin hoort echter volledig toe aan de eigenaars van de toonzaal van het gelijkvloers, hun rechthebbenden, huurders of andere personen die het genot van het deel van het gelijkvloers hebben.

Alle andere mede-eigenaars gaan, door het feit van het ondertekenen van hun aankoopakte, alhoewel zij volle eigenaar blijven van hun aandelen in de gemene delen, de verplichting aan; de personen hierboven aangeduid te laten genieten van deze tuin zonder enige vergoeding.

Als tegenprestatie zullen de personen die het genot van de tuin hebben steeds verplicht zijn deze tuin een verzorgd uitzicht te verlenen. Zij zullen geen planten mogen aanplanten die door hun groei het licht van de appartementen of van de plasticen koepels der garages zouden kunnen benemen.

Van het ogenblik dat de tuin een verzorgd uitzicht heeft bestaat er geen verplichting betreffende de aard van de planten erin te plaatsen. Zij zullen van de tuin moeten genieten als een goed huisvader en hem uitsluitend gebruiken als tuin. Bijgevolg zal er geen afval, noch enige voorraden of materialen mogen geplaatst worden en zal, behoudens afwijking toe te staan door de algemene vergadering er geen was mogen gedroogd worden die zichtbaar is van in de appartementen.

Zo de tuin verwaarloosd wordt zal de algemene vergadering het recht hebben, beslissend met een **gekwalificeerde** meerderheid der stemmen de tuin te laten opkuisen door bevoegd personeel en op kosten van de eigenaars van de toonzaal van het gelijkvloers. Deze laatsten zullen hiertoe alle toegang moeten verlenen.

### **VERDELING VAN HET GEBOUW**

De verschijners verklaren de verdeling in appartementen en andere privatieve lokalen te doen zoals hierna is aangegeven. Deze wilsverklaring, genoteerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik tot stand; de appartementen en andere privatieve lokalen in onderscheidene goederen die vanaf heden allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overgangen onder levenden en wegens overlijden, alsook van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze appartementen en privatieve lokalen bevat:

- een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.
- een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een appartement of van een privaat lokaal omvat noodzakelijk de vervreemding en van het privaat gedeelte en van de gemeenschappelijke gedeelten die daarbij behoren.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht op een appartement of een privaat lokaal beslaat tezelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom als de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten; Zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid. De appartementen en privatieve gedeelten zijn beschreven en afgebeeld in de bijlagen die aan deze akte gehecht zijn. Hierin evenals in nagemelde verdeling van het gebouw, wordt bepaald welke lokalen en elementen privatieve en gemeenschappelijke delen zijn, alsook welke de verdeling is van de gemeenschappelijke delen tussen de privatieve gedeelten welke samen het geheel van het onroerend goed uitmaken.

Iedere kelder zal verbonden zijn aan een bepaald appartement.

Dit belet echter niet dat deze kelder het voorwerp kan uitmaken van overdrachten, doch enkel tussen de mede-eigenaars van het gebouw. Daarom wordt aan de kelders een afzonderlijk aantal duizendsten toegekend.

Het gebouw dat op voormelde grond zal opgericht worden zal de naam dragen "Residentie FLOREAL" en een gelijkvloers en zeven verdiepingen tellen.

Het zal omvatten:

#### **I. ONDERAARDS:**

1- gemene delen: doorgangen naar en tussen de kelders en de garages, de cabine van de elektriciteitsmaatschappij van noord Brabant, de drie plastieken koepels, de meterkelder zo dit vereist is, kokers en schachten met of zonder leidingen en buizen, liftkoker met lift, trapzaal, spoel- en afwateringsstelsel.

2- privatieve delen: De acht kelders gemerkt A. tot en met H. De acht garages genummerd van voor naar achter van een tot en met acht.

#### **II. GELIJKVLOERS:**

1- Gemene delen: inkom, hall, trapzaal met trap, liftkoker met lift, kokers en schachten met of zonder leidingen en buizen, de in- en uitrit van de garages en de tuin.

2- Privatieve delen: a) een bureel met toilet  
b) een toonzaal met toilet.

#### **III. ELK DER ZEVEN VERDIEPINGEN:**

1- gemene delen: Trapzaal met trap, liftkoker met lift, de hall, kokers en schachten met of zonder leidingen en buizen.

2- privatieve delen: hall, berging, living in L- vorm met sierschouw of open haard, keuken, badkamer W.C., drie slaapkamers, nachthall, terras met bergruimte, individuele centrale verwarming met gas.

Nummering der appartementen:

Het gelijkvloers zal gemerkt worden 01 voor het bureel en 02 voor de toonzaal, de eerste verdieping 1 en zo verder tot de zevende verdieping 7.

#### **PRIVATIEVE DELEN**

1- Zijn in principe privaat, behoudens hetgeen verder bepaald wordt als zijnde gemeen, alle bestanddelen die zich binnen het lot bevinden, alsmede degene die er buiten zijn, doch uitsluitend tot zijn gebruik dienen.

2- Zijn namelijk privaat :

De bevloeringen, betegelingen en andere bedekkingen.

De muur- en plafond-bezettingen en de versieringen.

De vensters met raamlijst, ruiten, eventuele rolluiken en zonneblinden.

De muren der binnenverdeling met de deuren, uitgesloten de draagmuren, steunmuren, kolonnen en balken.

De bekleding der balkon en terrassen.

De inkomdeur van het appartement en de deur van de privaat kelder.

De leidingen van allerlei aard, voor het gedeelte dat zich binnen de privaat lokalen bevindt en tot hun exclusief gebruik dient.

In de gemeen inkomhall : een bel, een parlofoon met deuropener, een afzonderlijke brievenbus, een naamkaartdrager, enz...

#### **GEMENE DELEN**

1- Zijn. in principe gemeen, de delen van het woningcomplex bestemd tot het gebruik van meer dan een lot.

2- Zijn namelijk gemeen, de grond, de funderingen, het betonnen geraamte (kolonnen, balken, enz...) de gevelmuren en draagmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, het dak, de buisleidingen en de leidingen van allerlei aard (water, gas, electriciteit, rioolstelsel, verwarming, radio-televisie, enz...) uitgenomen nochtans de gedeelten van deze leidingen en van dit buiswerk die zich in privaat lokalen bevinden en tot hun exclusief gebruik dienen, welke leidingen vrije doorgang moeten hebben vanaf de ondergronden tot aan het dak en vice-versa, alsook de voetpaden, traliewerk en grondvestingen ; de toegangen tot de verdiepingen en de ondergronden, de halls, de trappen, de liften en hun machinekamer, de minuteringsverlichting, de degagementen tot de ondergronden en tot het gelijkvloers, de lokalen voorbehouden aan de huisbewaarders, de nodige kelders voor de verwarming met de ketels en buiswerk, de meters voor het algemeen gebruik; de reserves van algemeen gebruik, de goten en regenafvoerbuizen.

In het algemeen al de delen van het onroerend goed die niet bestemd zijn tot een exclusief gebruik van een of ander lot, of die gemeen zijn volgens de wet, voor wat betreft de scheidingsmuren tussen twee privaat loten.

3- De hierboven opgesomde privaat en gemeenschappelijke delen zijn slechts gegeven ten titel van inlichting. Zij vormen geen enkel bewijs dat deze zaken in het gebouw voorzien zijn. Hiervoor zijn de plannen en het lastenkohier bepalend.

Indien de centrale verwarming individueel wordt aangelegd behoort deze installatie erin begrepen alle leidingen tot het privaat gedeelte van het appartement. Slechts de koudwateraanvoer, voor zover hij gemeen is met andere delen van het gebouw behoort dan tot de gemeenschappelijke delen.

#### **VERDELINGSTABEL DER DUIZENDSTEN**

Vervolgens verzoeken onze verschijners ons akte te nemen van de verdelingstabel der duizendsten zoals zij zullen verbonden zijn aan de verschillende privaat lokalen, die op deze wijze onafscheidelijk zullen verbonden zijn met het aantal duizendsten in al de gemeen delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond, dat aan de verschillende lokalen verbonden wordt. Zijn gemeen al hetgeen aangehaald is in het aangehecht reglement van mede-eigendom. Er wordt hier nogmaals opgemerkt dat de volledige grond zowel bebouwd als onbebouwd evenals de daken onder andere tot de gemeen delen behoren.

1- Elk der acht kelders: drie/duizendsten totaal: vier en twintig 24

2- Elk der acht garages: vijftien/duizendsten totaal: honderd twintig 120

3- Het bureel op het gelijkvloers: zestien/duizendsten totaal: zestien	16
4- De toonzaal op het gelijkvloers: honderd en vijf/duizendsten totaal: honderd en vijf	105
5- Elk der zeven appartementen op de verdiepingen honderd en vijf/duizendsten	
totaal: zeven honderd vijf en dertig	<u>735</u>
Totaal: duizend/duizendsten.	1.000

### **SCHEIMUREN**

Alle appartementen worden verkocht op halve scheimuur. De scheimuren voor zover aangebouwd zijn gemeen met de aanpalende eigenaars. Voor zover de scheimuren niet aangebouwd zijn blijft de helft van de breedte palende aan de naburige erven eigendom van de personen vennootschap Eurobuilding, verschijnster, die ook de onderhandelingen voor overname met de aanpalende eigenaars zal doen en de vergoedingen ontvangen.

Door het ondertekenen van hun aankoopakte verklaren de kopers zich hiermede akkoord en voor zoveel het nodig zou kunnen zijn verklaren zij daardoor volmacht te geven aan genoemde vennootschap om alle verrichtingen af te handelen die zouden kunnen vereist zijn in verband met de overgave of overname van scheimuren.

### **AANGEHECHT REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

Er wordt hier uitdrukkelijk opgemerkt dat het aangehecht reglement van mede-eigendom een algemeen reglement daarstelt voor al de gebouwen opgericht door de verschijnende vennootschap. De afdelingen handelend over lokalen die in het huidig gebouw niet voorkomen (bij voorbeeld: winkels, burelen, garage, conciërgewoning) evenals de afdeling huisbewaarders-werkvrouwen, doch enkel voor zover zij handelt over huisbewaarders-werkvrouwen vallen dus ipso facto weg.

### **BEVESTIGING VAN DE VERMELDINGEN BETREFFENDE DE VENNOOTSCHAP**

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de gegevens betreffende oprichting en vertegenwoordiging van de verschijnende vennootschap op zicht van de stukken die door de wet vereist worden en die aan hem getoond werden.

Ter uitvoering van deze akte kiezen de verschijners woonst op het kantoor van Ons, Notaris te Mechelen en voor zoveel nodig voor de bevoegdheid te Mechelen ten huize van mevrouw Ruymebeke -Dehert te Mechelen, Keldermansvest, nr.83

### **WAARVAN AKTE**

Opmaakt en getekend te Mechelen, datum als boven gezegd. Na voorlezing van deze akte aan de verschijners, handelend in hun gemelde hoedanigheid, hebben zij met ons, Notaris getekend.

**REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**  
**HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEGINSELEN**

**Artikel 1. —**

De verschijners die de horizontale verdeling willen toepassen op het gebouw waarover voorgaande basisakte gaat, verklaarden daarin de gebouwen te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, **gewijzigd in artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.**

Een reglement van mede-eigendom werd opgemaakt ten einde de rechten van eigendom en mede-eigendom vast te stellen, de wijze te bepalen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden alsmede het aandeel van iedere eigenaar en mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven.

Dit reglement bevat :

1. Het statuut van het gebouw waarbij gerekend wordt : de verdeling der gebouwen, het onderhoud, de bewaring en eventueel, de verandering van het geheel of een deel der gebouwen.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er uit kunnen voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij meerderheid als hierna voorzien ; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring ;

2. Het reglement van orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte der gebouwen ; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

**Artikel 2. — Verdeling der gebouwen.**

De verschijners verklaren de verdeling der gebouwen te doen in appartementen en andere privatieve lokalen, zoals hiervoor gemeld.

Deze wilsverklaring brengt vanaf dit ogenblik tot stand : de appartementen en andere privatieve lokalen in onderscheiden goederen, die allen op zich zelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle andere overeenkomsten.

Ieder dezer appartementen en privatieve lokalen omvat :

A. Een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom ;

B. Een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

**Artikel 3. — Gevolgen.**

1. Tengevolge de voorafgaande verklaring van verdeling van het gebouw, kan ieder lot, deel uitmakende van het gebouw, het voorwerp uitmaken van huurovereenkomsten, van overdracht tussen levenden of bij overlijden, en kan ook ieder van hen afzonderlijk bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. Tengevolge het Burgerlijk Wetboek, kunnen de gemene delen niet verdeeld worden en de kwotiteiten verbonden aan ieder lot mogen niet vervreemd, belast met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan samen met het lot waarvan zij toebehoorten zijn en voor de kwotiteiten hun toegekend.

De vervreemding van een appartement of van een privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijs de vervreemding én van het privatieve gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarbij behoren.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht op een appartement of een privaat lokaal beslaat terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

De gemeenschappelijke goederen worden verdeeld in duizend/duizendsten ; zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

## **HOOFDSTUK II. RECHTSPERSOONLIJKHEID**

### **Artikel 4. —**

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

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

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.

Zij draagt de benaming : "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Floreal", gelegen te 2800 Mechelen, Leopoldstraat 93.

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0892.951.613.

2. 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.

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

4. Onverminderd artikel 577-9, § 5 B.W., 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.

## **HOOFDSTUK III. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN AANGAANDE DE MEDE-EIGENDOM**

### **SECTIE I. — PRIVATIEVE DELEN**

#### **Artikel 5. — Beginsel.**

De eigenaars beschikken over en genieten van hun respectievelijke loten binnen de grenzen door het huidig reglement en door de wetten gevestigd.

#### **Artikel 6. — Privatieve elementen die de eigendom aanbelangen.**

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of van uit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de loten langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.

#### **Artikel 7. — Afstand of verhuur van een gedeelte van een lot.**

Het is de eigenaars verboden een deel van een lot af te staan of te verhuren aan een niet mede-eigenaar, uitgenomen de kelders en garages die afzonderlijk kunnen verkocht worden als hun in de basisakte een afzonderlijk aantal duizendsten werd toegekend.

#### **Artikel 8. — Wijze van ingebruikneming.**

De appartementen mogen slechts dienen tot privé-bewoning.

Nochtans zullen op het gelijkvloers winkels of burelen ingericht kunnen worden zo dit op het plan voorzien is.

Zullen er echter niet ingericht mogen worden : hinderlijke of ongezone bedrijven en handel in slecht ruikende producten, uitgenomen mits afwijking in de basisakte voorzien.

#### **Artikel 9. — Werken aan privatieve delen.**

1. Ingeval een eigenaar veranderingen wil aanbrengen aan zijn privatieve delen, is hij gehouden de plannen voor te leggen aan de syndicus. Zo deze veranderingen van aard zouden zijn, de stevigheid of de esthetica van het woningcomplex aan te tasten zal de syndicus zich moeten beroepen op de bouwmeester. Deze laatste zal verslag geven aan de syndicus die een beslissing zal treffen.

De algemene vergadering mag eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder het toezicht van de bouwmeester, waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar.

Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De werken mogen niet begonnen worden voor de vijftiende werkdag, te rekenen vanaf het inleveren der plannen aan de syndicus.

2. Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadeel, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle nodige werken te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke, in zijn privaatieve lokalen. De werken zullen toevertrouwd worden aan aannemers, aanvaard door de algemene vergadering. Mits naleving van deze regelen mogen ook twee of meer appartementen verenigd worden.

#### **Artikel 10. — Verhuring.**

1. De winkels en appartementen mogen alleen verhuurd worden aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomsten.

2. Het is verboden een gedeelte van een lot in huur te geven. Het is wel toegelaten een kelder in huur te geven onafhankelijk van het lot waarvan hij deel uitmaakt, op voorwaarde dat de verhuring ten bate van een bewoner van het woningcomplex weze.

3. De eigenaars zijn gehouden in de huurovereenkomsten melding te maken dat de huurders onderhevig zijn aan huidig reglement, de veranderingen eraan gebracht en aan alle beslissingen van de algemene vergadering.

4. De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders, hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het woningcomplex te verzekeren.

5. De eigenaars zijn gehouden een kopij van de huurovereenkomsten der loten aan de syndicus te overhandigen.

In geval van mondelinge verhuring, moeten de eigenaars het bewijs afleveren dat de huurders onderschreven hebben aan de verplichtingen vermeld in n° 3.

6. Bij gebreke aan naleving van huidig reglement door een huurder, onderhuurder of huurafstander, is de eigenaar verplicht de verbreking der huur binnen de tien dagen te vragen, na een tweede schriftelijke aanmaning, door de syndicus gegeven.

#### **Artikel 11. — Wijze van bewoning :**

1° De winkels van het gelijkvloers moeten uitgebaat worden overeenkomstig de standing van het woningcomplex, evenals de burelen, dit alles zo er voorzien zijn.

Het is wel verstaan dat met het oog op de standing van het gebouw geen enkele waar buiten de ramen mag tentoongesteld worden en dat geen inschrijvingen op de ruiten mogen gedaan worden. Reclames mogen alleen aangebracht worden op door de syndicus te aanvaarden panelen.

Het uitbaten van ieder handel is onderworpen aan Stad- of gemeentereglementen.

2° De appartementen op de verdiepingen gelegen, zijn bestemd als woning. Beroepen mogen er uitgeoefend worden op voorwaarde dat deze geen hinder of last veroorzaken voor de inwoners van het woningcomplex.

3° De garages zijn bestemd als bergplaats voor personenauto's, moto's en velo's, met uitzondering van huurwagens. De garages mogen niet dienen als stapelplaats of rommelplaats.

Daarenboven zijn eigenaars en huurders der garages onderling aan volgende regeling onderworpen:

1) Geen gebruik te maken van geluidsignalen, zich ervan te onthouden de motoren nutteloos te laten draaien alsook alle ontsnappingen, het verbranden van olie of benzine te vermijden.

2) Zich eveneens onthouden de rijtuigen te plaatsen in de toegangen die vrij moeten blijven.

3) In algemene regel, alle storingen die hinderlijk zouden zijn voor de andere bewoners of gebruikers van het eigendom te vermijden en zich te gedragen in alle opzichten naar het reglement van inwendige orde.

4) Geen voorraden van brandstof op te slaan.

5) Geen herstellingen te laten uitvoeren of uit te voeren in de garage uitgenomen in geval van overmacht.

6) Indien zij daartoe aanzocht worden door de zaakvoerder, een brandblusser te laten plaatsen van het type aangenomen door de zaakwaarnemer.

7) Indien zij daartoe aanzocht worden, een speciale verzekering af te sluiten tegen alle gevaren van brand en ontploffing veroorzaakt aan mede-eigenaars.

#### **Artikel 12. — Vrije toegang tot de privaatieve lokalen:**

De eigenaars zijn verplicht aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, zonder vergoeding, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders, onder de voorwaarden voorzien in artikel 22.

## **SECTIE II. — GEMENE DELEN**

### **Artikel 13. — Beginselen :**

De mede-eigenaars moeten van het gemeen domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun mede-eigenaars of medebewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met dit beginsel, het feit voor een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de hall, trappen, bordessen en gemene gangen te verhinderen, er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed en klederen, uithangen van linnen, kuisen van meubelen of apparaten, borstelen van schoenen.

Gemeenschappelijke bergruimtes waar er zijn zullen slechts mogen gebruikt worden voor het plaatsen van kinderwagens -- ter uitsluiting van alle andere goederen of voertuigen.

### **Artikel 14. — Verandering aan gemene delen :**

De veranderingswerken aan de gemene delen mogen alleen uitgevoerd worden na goedkeuring door de algemene vergadering der mede-eigenaars, bij **gekwalificeerde** meerderheid der stemmen en onder toezicht van de bouwmeester aanvaard door de algemene vergadering.

### **Artikel 15. — Onderhoud en herstellingen :**

1° Het onderhoud en de herstellingen zowel aan gemene als private delen (waarvan sprake onder artikel 9) worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de syndicus, zoals nader bepaald in artikel 18.

2° De mede-eigenaars aanvaarden de bouwmeester van het woningcomplex, bij de eerste algemene vergadering.

3° Ieder eigenaar moet de lasten en de onrust dragen die ontstaan uit de uitvoering der werken, waarvan de beslissing regelmatig werd getroffen.

### **Artikel 16. — Aspect van het woningcomplex.**

1. De syndicus duidt de plaats aan in de ingang of op de gevel, waar plakaten van verhuring of verkoop der verschillende loten mogen aangebracht worden. Het model moet door de syndicus goedgekeurd worden.

2. Het is toegelaten in de ingang naamplaten der bewoners aan te brengen, die tevens hun beroep zouden aanduiden met verdiepingsnummer, dag en uur van bezoek. Hun model moet door de syndicus goedgekeurd worden.

### **Artikel 17. — Lichtreclames :**

Indien de appartementen van het gelijkvloers als winkels worden ingericht mogen de eigenaars ervan op eigen initiatief en op eigen kosten, tot op halve hoogte van de ruwbouw van de vloer van de eerste verdieping, uitwendige versieringen, uithangborden, tenten en andere decoraties van commerciële aard op de gevel aanbrengen, evenals lichtende uithangborden, indien de algemene vergadering dit aanvaardt zoals bepaald in art. 20.

Het aanbrengen van lichtreclames binnen het uitstalraam is aan geen enkele goedkeuring onderworpen. Voor het appreciëren van het recht van de eigenaar van de winkel dient er rekening mee te worden gehouden dat het uitwendig uitzicht van de winkel op elk ogenblik die wijzigingen moet kunnen ondergaan die door zijn bewoners nuttig worden geacht.

De mede-eigenaars mogen geen aanspraak maken op een vergoeding om reden van de aldus uitgevoerde werken.

De eigenaars dezer lichtreclames zijn verantwoordelijk voor alle schade aan de gevels toegebracht. Deze lichtreclames zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het woningcomplex, en zullen ook, voor wat betreft hun plaatsing en hun werking moeten beantwoorden aan al de regels van het vak. Zij zullen geen abnormale hindernissen of ongemakken mogen teweeg brengen voor de andere bewoners van het eigendom.

Het is vanzelfsprekend dat deze lichtreclames slechts zullen mogen geplaatst worden voor zoveel de eigenaars van de loten op het gelijkvloers de daartoe nodige toelatingen zullen bekomen hebben der

bevoegde overheden, en dat zij de verplichting zullen hebben zich stipt te gedragen naar al de voorschriften welke hun desaangaande door deze overheden zullen opgelegd worden.

#### **HOOFDSTUK IV. GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN**

##### **Artikel 18. — Opsomming der lasten :**

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen der gemene delen, onderhoud der tuintjes, parkings en wegeniswerken, de verbruikskosten der gemene inrichtingen, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot het gebouw, de verzekeringspremies voor de gemene delen en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde woningcomplex, het salaris van de huisbewaarder(s) en de vergoeding van de syndicus.

De lasten verdelen zich in gemene lasten en bijzondere lasten :

De gemene lasten zijn deze die gedragen worden door gans de mede-eigendom.

De bijzondere lasten zijn deze die gedragen worden door een gedeelte van de mede-eigendom.

Deze bepalingen gelden onverminderd de toepassing van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

##### **Artikel 19. — Verdeling der gemene lasten :**

Onder voorbehoud van hetgeen gestipuleerd wordt onder de hierna volgende artikels, worden de gemene lasten verdeeld tussen alle mede-eigenaars ingeschreven in het register der mede-eigenaars in verhouding met hun eigendomskwotiteiten hoger bepaald.

##### **Artikel 20. — Verdeling van enkele bijzondere lasten:**

###### **Principe :**

De bijzondere lasten worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars die er het gebruik of het nut van hebben in verhouding met hun aandeel in de mede-eigendom, zo de algemene vergadering met een **gekwalificeerde** meerderheid van **stemmen** beslist deze lasten van de gemene lasten af te scheiden.

Bijvoorbeeld :

a) garage : de uitgaven betreffende het onderhoud van de toegang tot de garages vallen ten laste der eigenaars van de garages.

b) gemeenschappelijke antennes : de uitgaven betreffende het onderhoud van de antennes, worden geleidelijk verdeeld onder de gebruikers ervan.

c) Liften : de kosten van onderhoud, herstellingen en vervanging, alsmede de verzekeringspremie, worden verdeeld onder de eigenaars van de appartementen, bediend door welbepaalde liften, in verhouding met hun kwotiteiten in mede-eigendom.

d) Hall en trapzalen : Alle onkosten van onderhoud, verlichting en herstelling vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars der appartementen die langs deze hall en trapzaal te bereiken zijn.

###### **Brandstof :**

De brandstof voor de centrale verwarming zal betaald worden als volgt :

a) vijftien percent van het totaal bedrag der verbruikskosten worden aanzien als betrek hebbende op de verwarming der gemene delen en zullen gedragen worden door de eigenaars van de loten van het gelijkvloers en der verdiepingen in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen, bij uitzondering op het principe vastgesteld in **huidig** artikel.

b) het overige vijftientig percent zullen aan de mede-eigenaars aangerekend worden op basis van de warmte eenheden aangeduid door de warmtemeters waarvan iedere radiator zal voorzien zijn. Zo deze meters niet voorzien zijn wordt alles verdeeld tussen alle mede-eigenaars volgens hun aandeel in de gemene delen.

Al de andere kosten der centrale verwarming, zoals onderhoud, herstellingen en eventuele totale of gedeeltelijke vernieuwing der ketels, leidingen, vergaarbak voor de brandstof, enzovoorts (ter uitzondering der radiatoren en leidingen, in de loten zelf dienende tot het gebruik van het lot en welke als dusdanig deelmaken van de privatieve delen van het lot) zijn ten laste van al de mede-eigenaars zonder onderscheid, in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen van het eigendom.

##### **Artikel 21. — Betaling der gemene lasten :**

Om de syndicus de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de lopende uitgaven zal er door de eigenaars van ieder lot, bij het aanvaarden ervan; een provisie gestort worden vastgesteld op :

- vijf duizend frank voor een winkel.
- drie duizend frank voor een appartement.
- twee honderd vijftig frank voor een garage.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het woningcomplex, zal om de drie maanden geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari, april, juni en oktober van ieder jaar. De syndicus zal zijn rekeningen bezorgen aan ieder eigenaar die hem zijn deel in de uitgaven zal terugbetalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van de rekening.

Deze terugbetaling mag niet geschieden door middel van de provisie. Het bedrag der provisie is herzienbaar mits akkoord der algemene vergadering op voorstel van de syndicus.

De jaarlijkse balans dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

#### **Artikel 22. — Herstellingen :**

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in drie soorten onderverdeeld :

- a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en centrale verwarming: deze worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus, zonder verwijl en zonder dat de syndicus daarvoor iemand moet raadplegen, behoudens de bouwmeester.
- b) de nodige herstellingen doch evenwel niet dringend: deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de syndicus, doch eerst nadat de syndicus daarvan het bestek aan de **algemene vergadering** zal voorgelegd hebben, en nadat dit bestek door de **algemene vergadering** zal goedgekeurd zijn.
- c) herstellingen en werken die niet onontbeerlijk zijn, maar die een verbetering of een versiering medebrengen, dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring der algemene vergadering of van een buitengewone algemene vergadering.

#### **Artikel 23. —**

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot hun lot toelaten, teneinde de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Tenzij de kwestie dringend is zal deze toegang niet kunnen gevorderd worden gedurende de periode vanaf één juli tot dertig september van ieder jaar.

In geval van afwezigheid van de mede-eigenaars of van de inwoners, zijn zij ertoe gehouden, een sleutel van hun lot, onder gezegd omslag, aan de huisbewaarder toe te vertrouwen of aan een mandataris wonende in de Antwerpse agglomeratie, en waarvan de naam en adres aan de syndicus en aan de huisbewaarder moet medegedeeld worden, opdat de dringende maatregelen zouden kunnen genomen worden. De mede-eigenaars of inwoners zullen verantwoordelijk gesteld worden voor alle schade of verering van schade die zou spruiten uit de ontoegankelijkheid van hun lot gedurende hun afwezigheid.

#### **Artikel 24. — Overdracht der loten :**

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

**1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in 5., tweede en derde lid;**

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

**3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;**

**4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;**

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

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in 1. worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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.

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

4. De kosten voor de mededeling van de krachtens 1. en 2. te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° 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;

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

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

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

6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

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

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend 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 25. — Verhuring :**

De syndicus heeft slechts rechtsbetrekkingen met de eigenaars. Nochtans mogen de eigenaars toelating geven aan de syndicus om rechtstreeks van de huurders de betaling te vragen van de lasten der mede-eigendom die hun door de huurovereenkomsten ten laste zouden gelegd worden.

Deze beschikking geeft nochtans geen enkel recht aan de huurders.

De eigenaars blijven daarenboven persoonlijk verantwoordelijk tot de betaling der gemene lasten.

#### **Ontvangsten :**

Ingeval ontvangsten zouden worden geïnd op grond der delen die gemeen zijn, zouden zij door elke eigenaar, in verhouding der duizendsten die hij in de gemene delen bezit, verworven worden.

De verzekeringsontvangsten zullen aangewend worden volgens de bepalingen hernomen onder hoofdstuk « Verzekeringen ».

### **HOOFDSTUK V. BEHEER VAN - EN TOEZICHT VAN HET GEMEEN DOMEIN**

#### **SECTIE I. — ALGEMENE VERGADERING**

#### **Artikel 26. — Machten :**

Het gemeen domein wordt beheerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars die soeverein beslist over de gemeenschappelijke belangen van dezen, binnen de perken van huidig reglement.

De algemene vergadering mag beslissen dat belangen die gemeen zijn aan slechts een deel van de mede-eigenaars overgelaten worden aan de beslissing van bijzondere vergaderingen die de belanghebbende mede-eigenaars bijeenbrengen.

De regelmatig genomen beslissingen van de vergaderingen zijn verplichtend voor alle mede-eigenaars die er deel van uitmaken, er inbegrepen degene die afwezig waren of zich verzet hebben tegen deze beslissingen.

#### **Artikel 27. — Statutaire algemene vergadering:**

De statutaire algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen tussen **10/09** en **25/09**; zij wordt bijeengeroepen door de syndicus. Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de kwijting te geven aan de syndicus, de budgettaire voorzieningen, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, het spijzen van het reservefonds, de kwesties met betrekking tot de huisbewaarder(s).

**De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Het mandaat van de commissaris van de rekeningen omvat de controle op de facturen, bankuittreksels, de afrekening en de balans.**

#### **Artikel 32. — Buitengewone algemene vergaderingen:**

Buiten de statutaire algemene vergadering mogen buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden door de syndicus **telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.**

Onverminderd het voorgaande, 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. 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.

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

**Artikel 28. — Samenstelling van de algemene vergadering :**

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De samenstelling van de vergadering blijkt uit de aanwezigheidslijst door de mede-eigenaars getekend bij het begin van de zitting.

**Artikel 30. — Bureel der vergadering :**

De algemene vergadering **kiest** in haar midden een voorzitter, die een mede-eigenaar dient te zijn, en een of meer bijzitters. Zij **kiest** eveneens een secretaris onder de mede-eigenaars of erbuiten.

**Artikel 31. — Oproeping :**

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

**Artikel 32. — Dagorde**

De dagorde wordt vastgesteld door degene die oproept. De beraadslagingen mogen slechts handelen over punten die in de dagorde vermeld zijn.

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 punten worden door de syndicus in aanmerking genomen,

overeenkomstig artikel 577-6; § 3 B.W. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

**Artikel 33. — Mandaten**

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.

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

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

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmachten worden aan de notulen in bijlage gevoegd.

**Artikel 34. — Stemmen :**

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

**Artikel 35. — Meerderheid :**

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

Wanneer een voorstel de eenparigheid vereist, moet men daardoor verstaan, de eenparigheid van alle mede-eigenaars ; de leden met beraadslagende stem die niet aanwezig noch vertegenwoordigd zijn worden beschouwd als zich verzettende tegen het voorstel.

**Artikel 36. — Buitengewone machten :**

De algemene vergadering kan, met het oog op het gemeenschappelijk belang, en mits **gekwalificeerde meerderheid**, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan te brengen die er het gebruik of het genot van gemakkelijker zouden kunnen maken of er de waarde of de opbrengst van zouden kunnen verhogen, wijzigingen aan te brengen aan huidig reglement en namelijk : aan de verdeling der kwotiteiten van mede-eigendom en aan de gemene lasten tussen de mede-eigenaars, wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijke plannen met het oog op de wederopbouw na een accidentele vernieling.

**Artikel 37. — Gekwalificeerde meerderheid :**

**1. De algemene vergadering beslist :**

**1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :**

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

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

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° B.W., bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid B.W.;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

3. Er wordt met eenparigheid 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 volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

**Artikel 38. — Quorum :**

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.

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.

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

**Artikel 39. — Notulen en register :**

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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en dat ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

**Artikel 40. — Raadpleging der bescheiden :**

Iedere **belanghebbende** kan het register der mede-eigenaars raadplegen, alsmede het register der processen-verbaal en de andere bescheiden van het wooncomplex — hij kan er ook afschrift van nemen, op de plaats daartoe aangeduid door de syndicus en in zijn tegenwoordigheid.

Uittreksels van deze bescheiden mogen tegen een door de vergadering vast te stellen vergoeding afgeleverd worden.

Ze worden door de syndicus ondertekend en gewaarmerkt.

**SECTIE II. — SYNDICUS**

**Artikel 41. — Aanstelling :**

Door de mede-eigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een syndicus, die al dan niet mede-eigenaar is, benoemd of herroepen door de algemene vergadering bij **volstrekte** meerderheid van de stemmen.

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

**Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.**

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

**Artikel 42. — Bekendmaking :**

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 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.**

**Artikel 43. — Taak van de syndicus :**

De syndicus voert de beslissingen van de algemene en bijzondere vergaderingen uit en brengt verslag uit over deze uitvoering.

Hij moet namelijk :

- a) zorgen voor het goed onderhoud van de onverdeelde delen,
- b) de huisbewaarder aanwerven en afdanken,

- c) zorgen voor de goede werking van de gemene diensten,
  - d) zorgen voor de rust en de goede orde in het gebouwcomplex,
  - e) zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn,
  - f) zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap,
  - g) alle drie maanden de afzonderlijke rekening van elke mede-eigenaar opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen.
  - h) zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het wooncomplex en van de bescheiden die de mede-eigendom betreffen, en er gelijkluidende afschriften van afleveren aan alle rechthebbenden.
  - i) in naam van de mede-eigenaars alle verzekeringscontracten aansluiten voor gemene rekening volgens de richtlijnen van de algemene vergadering.
  - j) de betwistingen met derden of tussen mede-eigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag brengen aan de vergadering, en in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn.
  - k) de mede-eigenaars in rechte vertegenwoordigen, hetzij als eiser, hetzij als verweerder.
- Te dien einde geeft iedere mede-eigenaar bij deze contractueel en onherroepelijk mandaat aan de in dienst zijnde syndicus, en verbindt zich de richtlijnen door deze laatste gegeven in het kader van zijn opdracht, te volgen.

**Artikel 44. — Machten van de syndicus :**

De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het wooncomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

**Artikel 45. — Emolumenten van de syndicus :**

De emolumenten van de syndicus worden door de vergadering der mede-eigenaars vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

**Artikel 46. — Bevoegdheid van de syndicus :**

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

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° 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;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 B.W. , over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. 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.;

7° 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;

8° 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;

9° 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;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) B.W., bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° 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;

15° 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. 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 B.W., van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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.

Artikel 47. — Aansprakelijkheid van de syndicus :

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

**Artikel 48. — Verhinderung van de syndicus :**

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

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

**Artikel 49. — Ontslag van de syndicus :**

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

**Artikel 50. — Raad van mede-eigendom :**

Er kan door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht worden.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W.

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

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

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

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

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

**Artikel 51. — Provisies-reservefonds :**

Een provisie zal door de mede-eigenaars aan de syndicus gestort worden, om hem toe te laten de gemene uitgaven te doen. Het bedrag van deze provisie wordt vastgesteld in artikel 21 van het huidig reglement van mede-eigendom en kan gewijzigd worden door de algemene vergadering op voorstel van de syndicus. De algemene vergadering zal insgelijks de sommen vaststellen die door de mede-eigenaars moeten gestort worden voor de vestiging van een reservefonds dat later zal dienen tot de betaling van de noodzakelijk geworden herstellingen en in afwachting dat het gebruikt wordt, zal de vergadering er de belegging van bepalen.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling te eisen van de provisie die door de algemene vergadering vastgesteld werden.

**Artikel 52. — Door de syndicus te nemen sancties :**

In geval de mede-eigenaars in gebreke blijven de door de syndicus geëiste provisie te storten, of aan deze laatste het bedrag van hun aandeel in de gemene uitgaven van het geleden trimester terug te betalen, binnen de vijftien dagen na de herinneringsbrief die hun zal gericht worden bij aangetekend schrijven of bij drager, heeft de syndicus het recht, de ingebreke blijvende mede-eigenaar te dagvaarden, in naam van alle andere mede-eigenaars.

De door de ingebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde sommen, zullen intrest baren ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke rentevoet voor handelszaken.

Tijdens de tekortkoming zullen de kosten van goede werking van de gemeenschappelijke diensten en van onderhoud der gemene delen ten laste vallen van de andere mede-eigenaars in verhouding met hun aandeel in de gemene delen.

In geval het appartement van de ingebreke blijvende verhuurd is, is de syndicus gerechtigd om zelf de huurcelen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde som.

De syndicus heeft in dit opzicht volledige volmacht en hij zal geldig kwijting kunnen geven voor de ontvangen sommen; de huurder zal zich tegen dit reglement niet kunnen verzetten en zal geldig ten opzichte van zijn verhuurder bevrijd zijn door betaling aan de syndicus.

Deze sancties mogen eveneens getroffen worden in geval een mede-eigenaar na herhaalde aanmaning in overtreding blijft met om het even welke artikels van het huidig reglement van mede-eigendom.

**Artikel 53. —**

Ingeval van geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar, zal het geschil beslecht worden door de **algemene vergadering**.

**SECTIE III. — TOEZICHT**

**Artikel 54. — Huisbewaarders - Werkvrouwen :**

Op het wooncomplex wordt toezicht gehouden door een of meerdere huisbewaarders, die door de syndicus aangeworven en afgedankt worden — hun vergoeding wordt door de syndicus vastgesteld. De huisbewaarders mogen geen werken uitvoeren voor rekening van de afzonderlijke mede-eigenaars. De taak van de huisbewaarders wordt nader **infra** bepaald en bepaald door de syndicus. Zo er geen huisbewaarders zijn wordt voor het onderhoud van de gemene delen en van het voetpad beroep gedaan op een of meerdere werkvrouwen.

**Artikel 55. — Dienst :**

De dienst van de huisbewaarder behelst alles wat gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal onder andere :

- 1) de gemene plaatsen van het woningcomplex alsmede de voetpaden in perfecte staat onderhouden.
- 2) de vuilnissen ontruimen.
- 3) de pakken en boodschappen ontvangen en ter beschikking houden van de bewoners.
- 4) de ingang deur op het door de algemene vergadering vastgestelde uur sluiten.
- 5) de appartementen en andere privatieve lokalen die te koop of te huur zijn laten bezoeken.
- 6) de centrale verwarming en de dienst van het warm water controleren en onderhouden.
- 7) de liften onderhouden volgens de hem gegeven aanduidingen.
- 8) het in- en doorgaan in het woningcomplex controleren.
- 9) in het algemeen alles verrichten wat de syndicus nuttig zal oordelen voor het goede onderhoud van de gemene delen en voor het nut van de mede-eigenaars.

**Artikel 56. — Werken in de privatieve lokalen :**

Het is aan de huisbewaarder verboden zijn diensten te presteren in de privatieve lokalen, behoudens in de garages.

**Artikel 57. — Werkvrouw**

De werken en verplichtingen van een eventuele werkvrouw zullen door de syndicus geregeld worden.

**HOOFDSTUK VI. VERZEKERINGEN — WEDEROPBOUW**

**Artikel 58. — Risico's :**

De verzekering zo voor gemene zaken als voor privatieve zaken, bij uitsluiting der meubelen en der eventuele verfraaiingen, zal door de syndicus onderschreven worden in naam van alle mede-eigenaars bij de verzekeringsmaatschappij ASSUBEL.

Deze verzekering dekt zo de materiële schade als het verlies van gebruik veroorzaakt door brand, bliksem, val van vliegtuigen, gas, ontploffingen en elektriciteitsongevallen, zo ten opzichte van mede-eigenaars als van burenen.

Zij zal daarenboven de verzekering inhouden van eventueel verhaal van de mede-eigenaars, hun familieleden en personen die in hun dienst zijn, onder elkaar of jegens de syndicus of de huisbewaarder.

Het geburenverhaal onder de mede-eigenaars onderling en ten opzichte van geburen wordt eveneens gemeenschappelijk verzekerd met een polis ter dekking van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners der loten ten overstaan van elkaar en van derden.

### **Artikel 59. — Aanvullende premie**

De eerste verzekering tegen brand en aanverwante risico's zoals waterschade en dergelijke zal door de verwezenlijkers van het gebouw aangegaan worden voor een termijn van tien jaar bij de verzekeringsmaatschappij ASSUBEL of dergelijke en de polis zal door de mede-eigenaars moeten overgenomen en voortgezet worden zonder verhaal tegen wie ook.

In geval een aanvullende premie verschuldigd is wegens het beroep dat door een van de mede-eigenaars uitgeoefend wordt, wegens het door hem gebruikt personeel, of meer in het algemeen wegens een of ander aan een mede-eigenaar persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste van deze laatste zijn.

### **Artikel 60. — Verfraaiingen - Onvoldoende verzekeringen :**

a) In geval door sommige mede-eigenaars, verfraaiingen uitgevoerd worden aan hun eigendom, zullen zij deze tot hun kosten laten verzekeren.

Zij zullen ze nochtans mogen verzekeren op de algemene polis maar ten laste van er de aanvullende premie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

b) de mede-eigenaars die tegen het advies van de meerderheid in zouden oordelen dat de algemene verzekering aangegaan werd voor een onvoldoende kapitaal, zullen altijd voor persoonlijke rekening een aanvullende verzekering mogen aangaan, op voorwaarde er alle lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen zullen alleen de belanghebbende mede-eigenaars recht hebben op de supplementaire vergoeding die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en zij zullen er vrijelijk over mogen beschikken.

### **Artikel 61. — Taak van de syndicus :**

De algemene vergadering zal na verslag van de syndicus beslissen over de polisvoorwaarden en de verzekerde kapitalen.

De syndicus zal de beslissingen van de vergadering uitvoeren en zal te dien einde alle nodige bemoeiingen doen.

Hij zal de premies betalen als zijnde gemene lasten, ze zullen hem door de mede-eigenaars terugbetaald worden in verhouding met hun aandeel in de gemene delen.

De mede-eigenaars zijn er toe gehouden hun medewerking te verlenen telkens deze hun rol zal gevraagd worden en de nodige bescheiden te tekenen voor het aangaan van deze verzekeringen; bij gebrek zal de syndicus ze van rechtswege en zonder ingebrekestelling geldig mogen ondertekenen.

### **Artikel 62. — Ontvangst der vergoedingen :**

In geval van ramp zullen de vergoedingen die krachtens de polis toegekend worden, door de syndicus ontvangen worden, in tegenwoordigheid van de door de vergadering aangeduide mede-eigenaars en ten laste van ze op een bank of op een andere plaats te deponeren in de door de vergadering bepaalde voorwaarden. Er zal rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en huidig beding zal hun niet kunnen schaden, hun tussenkomst zal bijgevolg moeten aangevraagd worden.

### **Artikel 63. — Wederopbouw :**

#### **A. - Gedeeltelijke vernieling :**

De vernieling van het woningcomplex zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk in het geval dat de waarde van het gebouw na vernieling tenminste het vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden van de grond). In dit geval zal het gebouw weder opgebouwd worden volgens de plannen van de oorspronkelijke constructies, behoudens zo de algemene vergadering er eenparig anders over oordeelt.

De syndicus zal de verzekeringsvergoeding gebruiken voor het herstellen van de vernielde plaatsen. Zo de vergoeding ontoereikend blijkt voor de wederopbouw, zal het vereiste supplement door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars binnen drie maanden na de vergadering die dit supplement zal vastgesteld hebben.

Zo de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten, zal het overschot in dezelfde verhouding aan de mede-eigenaars toegekend worden.

**B. - Gehele vernieling.:**

De vernieling van het woningcomplex wordt beschouwd als zijnde volledig in het geval dat de waarde van het gebouw na vernieling niet vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond).

In dit geval zal het gebouw weder opgebouwd worden behoudens anders luidende beslissing van de algemene vergadering genomen met een **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen. De plannen van de oorspronkelijke constructie zullen niet mogen gewijzigd worden dan mits een **gekwalificeerde meerderheid van stemmen** van de algemene vergadering.

De syndicus zal de verzekeringsvergoeding aanwenden tot de wederopbouw van het woningcomplex.

In geval de vergoeding ontoereikend blijkt voor de werken van wederopbouw zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen; het zal eisbaar worden binnen de drie maanden na de vergadering die het vereiste supplement zal vastgesteld hebben.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven in gezegde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden er toe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het woningcomplex af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand zal bij gebrek aan een akkoord tussen partijen vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank bij eenvoudig bevelschrift, op verzoek van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. In geval geen akkoord bevonden wordt betreffende de keus van de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden. De betaling van de prijs zal als volgt geschieden; een derde contant, en het overige jaarlijks een derde mits wettelijke intrest, betaalbaar terzelfdertijd als iedere fractie van het kapitaal.

In het geval het gebouw niet weder opgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen, en de gemene zaken zullen alsdan verdeeld of geliciteerd worden.

De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respectievelijke rechten spruitende uit hun kwotiteiten in de gemene delen.

**Artikel 64. — Verzekering liften :**

De syndicus zal een verzekering sluiten voor het gebruik van de liften, waarvan de premie zal verdeeld worden uitsluitend tussen de eigenaars der appartementen, in verhouding van hun kwotiteiten in de mede-eigendom.

**Artikel 65. — Betaling :**

De premies zullen door de syndicus betaald worden, ze zullen hem door de mede-eigenaars terugbetaald worden, in verhouding met hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen hiervoren gezegd wordt betreffende de premies die voor een bijzondere of aanvullende verzekering zouden geëist worden.

**HOOFDSTUK VII. RECHTSVORDERINGEN — TEGENSTELBAARHEID**

**Artikel 66. — Rechtsvorderingen :**

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

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

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.

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.

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

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

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.

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.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3. en 4., en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Artikel 67. — Tegenstelbaarheid :

1. 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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

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

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

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan 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.

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

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

#### **HOOFDSTUK VIII. ONTBINDING — VEREFFENING**

**Artikel 68. — Ontbinding :**

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

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

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

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

**Artikel 69. — Vereffening :**

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.

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.

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.

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

De akte bevat :

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;

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.

5. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in 4.

6. 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.

#### **HOOFDSTUK IX. DIVERSE BEPALINGEN**

##### **Artikel 70. — Reëel statuut :**

Alle bepalingen van huidig reglement van mede-eigendom moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht. Zij gelden voor alle mede-eigenaars van het voorbeschreven wooncomplex, voor hun erfgenamen en rechthebbenden ten welken titel ook. Zij worden tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving. Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan mits een beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars, genomen bij **gekwalificeerde meerderheid van stemmen**.

De wijzigingen worden slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor. Huidig reglement kan aangevuld worden door een reglement van orde, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, welke geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire overschrijving niet vereist is.

De eerbiediging van deze reglementen, voorwaarden, voorschriften en beslissingen, moet in alle akten van overdracht opgelegd worden aan de toekomstige eigenaars en in de huurcontracten aan de huurders. Het huidig reglement van mede-eigendom, het reglement van orde en hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, alsmede de hier bijgevoegde plannen met beschrijving der materialen, maken samen het charter van het wooncomplex uit.

Deze documenten moeten de een in functie van de andere uitgelegd worden.

##### **Artikel 71. — Kosten :**

De kosten van huidig reglement worden door elke eigenaar bij het ondertekenen van zijn aankoopakte voldaan.

##### **Artikel 72. — Woonplaats**

Zodra zijn appartement geëindigd is kiest elke mede-eigenaar van ambtswege woonplaats in het woningcomplex, bij gebrek aan bekendmaking door hem aan de syndicus gedaan van de keuze van een andere woonplaats is het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het woningcomplex.