

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 : ALGEMEENHEDEN

Het "Reglement van mede-eigendom" heeft tot doel de rechten van privatieve eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de verhoudingen van nabuurschap en van mede-eigendom te regelen, de manier vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en het aandeel van ieder der mede-eigenaars te bepalen in de gemene uitgaven.

Dit reglement omvat :

A. Het statuut van het eigendom dat regelt al wat betrekking heeft op de verdeling van het eigendom, het beheer, het onderhoud en eventueel de heropbouw van het eigendom.

De bepalingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd als zakelijk statuut voor alle mede-eigenaars of titularissen van een zakelijk recht zowel actuele, als toekomstige.

Deze bepalingen zijn in principe onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van de mede-eigenaars; zij zijn tegenstelbaar aan ieder door de overschrijving van onderhavige akte.

B. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het eigendom en de regeling van het leven in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is niet te aanzien als een zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die later eigenaar van een eigendomsrecht of een genotsrecht op een deel van het eigendom zullen worden.

Het kan gewijzigd worden in de voorwaarden erin bepaald.

HOOFDSTUK 2 : STATUUT VAN HET ONROEREND GOED

AFDELING 1: Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom

BEGINSEL

Het eigendom omvat privatieve gedeelten, waarvan ieder eigenaar het uitsluitend eigendomsrecht heeft en gemene gedeelten, die in onverdeeltheid aan alle mede-eigenaars, ieder voor een breuk zullen toebehoren.

De privatieve delen worden doorgaans aangeduid met het woord "appartement" of "kavel", hetwelk te aanzien is als een algemene benaming en als zodanig betrekking kan hebben zowel op een lot bestemd voor bewoning als op handelslokalen, garages, autostaanplaatsen en welke andere privatieve gedeelten van het eigendom.

A. Gedeelten in privatieve eigendom

Artikel 1 - Beginsel

Zijn voorwerp van individueel eigendomsrecht de gedeelten van het gebouw die het appartement uitmaken of die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 2 - Omvang

Zijn privatief, namelijk de hieronder opgesomde zaken :

a) De elementen waaruit de appartementen met de eraan verbonden kelder en hun privatief toebehoren samengesteld zijn en die zich erin bevinden, ondermeer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, ook de terrassen;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden, voor zover die er zijn;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der balkons en terrassen;
- de portaaldeuren (de beschildering van het buitenvlak uitgezonderd), de deuren binnen de appartementen, de deuren binnen de privé ruimten in de kelderverdieping;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de apparaten van parlofoon en van deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een appartement voor het deel ervan dat zich binnen het appartement bevindt.

b) Het toebehoren dienende tot gebruik van de appartementen en zich buiten deze bevindende, namelijk :

- de installaties van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingang deur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemene hall;
- de bijzondere meters;
- de rookkanalen of rookpijpen der privatieve stookplaatsen in elk appartement zijn privaat eigendom ter uitzondering van de delen die haven het dak uitsteken, dewelke gemeen zijn.

Artikel 3 - Bestemming

De lokalen van het gelijkvloers zijn bestemd om gebruikt te worden hetzij als privatieve woningen, hetzij voor beroepsdoeleinden. De uitoefening van vrije beroepen is principieel toegelaten alsmede de aanwending van de plaatsen als burelen.

Verboden is de uitoefening van een beroep dat hinderlijk is voor de mede-eigenaars, of dat niet in overeenstemming is met het residentiële karakter van het gebouw, zoals het houden van een viswinkel, een beenhouwerij, een warme bakker, een wasserette, en dergelijke meer.

Lichtreclame zijn niet toegelaten, behalve deze aangebracht aan een appartement op het gelijkvloers, of in een voortuin/parking. Naamborden mogen op de gevel ter hoogte van het gelijkvloers aangebracht worden mits zij alleen van het type en afmetingen zijn, voorafgaandelijk door de beheerder van het eigendom goedgekeurd.

De appartementen van de verdiepingen zijn uitsluitend bestemd als private woningen.

Artikel 4 - Rechten aan de gedeelten in privatieve eigendom verbonden

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden beschikken en genieten over hun privatieve zaken binnen de perken gesteld door de wetten en door onderhavig reglement.

B. Gedeelten in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Artikel 5 - Beginsel

Zijn gemene delen, die elementen of ruimten van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de appartementen met de eraan verbonden kelders.

De gemene delen worden verdeeld in evenveel eenheden als er eenheden verbonden zijn aan privatieve delen.

De teller der breuk zal dus steeds het aantal eenheden vermelden gehecht aan ieder privaat deel, terwijl de noemer steeds de totaliteit zal weergeven van alle eenheden.

Aldus zijn de eigenaars van de appartementen gerechtigd in de gemene delen in de verhouding hoger aangegeven.

Deze verdeling zal door allen als definitief aanvaard worden, welke ook de wijzigingen zouden zijn aan privatieve delen door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 6 - Omvang

Zijn gemeenschappelijk, ander meer de hieronder opgesomde zaken, welke opsomming enkel uitleggend en niet beperkend is :

- het bebouwd en het open terrein; de ondergrond, de grondvesten en de zware muren, het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk, de scheidingsmuren tussen de gemene en de privatieve delen;
- de kelder verdieping buiten de privé-kelders;
- de bekleding en de versiering van de gevels; de ruwbouw van de balkons en terrassen, evenals de borstweringen, de leuning en het traliewerk;
- de schoorsteenpijpen als geheel der constructie; de verluchtungskokers en andere voor zover deze voor gemeenschappelijke leidingen dienstbaar zijn;
- de gewelven; de muren van de inkomgang, van de trapzaal en van de liftkoker;
- het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen;
- de toegangen te weten, de trappen met trapzaal, de overlopen der trappen en de gangen;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, evenals alle andere leidingen van dezelfde aard, de meters, schakelborden en toestellen voor de mede-eigendom dienstig en van algemeen nut, uitzondering gemaakt voor die delen der leidingen en toestellen, die zich binnen ieder appartement zouden bevinden en diegene die, zelfs buiten de appartementen aangelegd, tot persoonlijk gebruik van ieder der eigenaars dienen;
- de installatie voor centrale verwarming, begrijpende mazouttank, stookketel en leidingen, doch niet de radiatoren in de appartementen dewelke privaat zijn;
- de woning bestemd voor de huisbewaarder;
- de parlofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;
- alle afvoerleidingen hoegenaamd die voor gemeen gebruik dienen ter uitzondering van die delen der leiding en aansluitingsbuizen der appartementen, welke zich binnen in de appartementen bevinden of vandaar leiden naar de gemene leiding of afvoerleiding, welke deel uitmaken van het privaat gedeelte van het appartement;
- de volledige lift met machinerie;

In een woord alle gedeelten van het eigendom die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of die gemeen zijn ingevolge de wet van 2/6/2010 en de gebruiken.

Daar de onverdeelde mede-eigendom voortspuit uit de natuur zelf van het eigendom mag de verdeling nooit ervan gevraagd worden.

Artikel 7 - Zakelijke rechten

De gemene delen zullen niet mogen verkocht worden, belast met zakelijke rechten of in beslag genomen, tenzij met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheden vormen en voor die aandelen toegekend aan ieder van de privatieve elementen.

Een hypotheek of ieder zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaart rechtens het aandeel in de gemene delen die er bijhoren.

AFDELING 2 : Dienst en beheer van het eigendom-huisbewaarder

Artikel 8 - Huisbewaarder

Er zal in het eigendom een huisbewaarder kunnen aangesteld worden die voor het ganze eigendom moet optreden.

Zijn functie wordt vastgesteld in het reglement van inwendige orde.

a) Algemene vergadering der mede-eigenaars

Artikel 9 – MACHTEN

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 10- SAMENSTELLING

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel. Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 11 - CONVOCATIE

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 12 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde kunnen worden geraadpleegd.

De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12 - STATUTAIRE VERGADERING

De gewone algemene vergadering voor Dascottelei 148 zal één maal per jaar plaats hebben tussen 16 en 31 maart, voor Dascottelei 150 tussen 15 en 30 oktober en voor Herentalsebaan 478 tussen 1 en 15 september.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 11.

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

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen bezitten.

Artikel 13 - ORGANISATIE

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen 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.

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 rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de 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 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte 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. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 14 - LASTGEVING - VOLMACHTEN

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor één vergadering.

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 zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Artikel 15 - STEMMINGEN - MEERDERHEDEN

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.
Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
- d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.
- e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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 ervan.
- 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 lid 4 B.W.
- g) Onverminderd artikel 577-3 lid 4 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.

3° bij éénparigheid van de stemmen:

- a) Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
- b) Over elke beslissing betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- c) Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
Wanneer tot de 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 16 - NOTULEN

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars. De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de beheerder gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld.

b) Syndicus

Artikel 17 - Aanstelling

Het beheer wordt toevertrouwd aan een professioneel syndicus.

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

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Artikel 18 - Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Zijn opdracht bestaat uit:

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 meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van de 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 beheerd, 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 en, met name, via een internetsite.
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) bedoelde mededinging 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 echtgenoot 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

- 16/12/1851 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 wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningen stelsel. 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 BW, 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.
 17. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
 18. 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.

Artikel 19

De syndicus, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 20 - Raad van mede-eigendom

Er zal een raad van mede-eigendom worden aangesteld die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, elke andere opdracht of delegatie krijgen zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering toegekende opdracht geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom is verplicht om een omstandig halfjaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 21 - commissaris van de rekeningen

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

De door de syndicus gevoerde boekhouding controleren en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering. De commissaris kan tijdens de kantooruren na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de afrekeningen, facturen en bankuittreksels van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vóór de algemene vergadering verslag uit te brengen aan de leden van de raad van mede-eigendom.

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

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

AFDELING 3 : Verdeling der gemene lasten en inkomsten

Artikel 22 - Beginsel

De gemene lasten zijn in algemene zin, de uitgaven nodig tot het onderhoud en de herstelling der onverdeelde delen, de verbruikskosten van de gemene installaties waaronder de lift, de vergoedingen door de onverdeeldheid verschuldigd, de verzekeringspremies der gemene zaken en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van heropbouw van het vernielde eigendom of gedeelten ervan.

Artikel 23 - Bijdragen in de algemene lasten

Ter uitzondering van de punten voor dewelke de basisakte een andere regeling voorziet, zullen de gemene lasten door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding tot hun aantal quotiteiten.

Artikel 24 - Belastingen

Tenzij de belastingen op het eigendom door de bevoegde overheden rechtstreeks gevestigd worden op elke privatieve eigendom, zullen de belastingen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun quotiteiten in de gemene delen.

Artikel 25 - Burgerlijke verantwoordelijkheid

De verantwoordelijkheid uit oorzaak van het eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) zoals in het algemeen alle lasten van het eigendom, warden verdeeld in evenredigheid met de quotiteiten in de gemene delen voor zover het gemene zaken betreft, en onder voorbehoud van het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen golden tegen diegene waarvan de persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang komt, het weze een mede-eigenaar of een derde.

Artikel 26 - Reservefonds

Er zal door iedere mede-eigenaar een provisie gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de trimestriële gemene uitgaven. Deze provisie is bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal het beleggen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

In geval van vervreemding betaalt de syndicus de provisie van de vorige eigenaar slechts terug nadat de nieuwe eigenaar een gelijkwaardige som gestort heeft in het fonds, waardoor de gelijkheid tussen alle mede-eigenaars behouden blijft.

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisie te vorderen van de mede-eigenaars, provisie die door de algemene vergadering bekrachtigd werd.

Artikel 27 - Dwangmiddelen

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering binnen de veertien dagen na de bij aangetekend schrijven verzonden herinnering van de door de beheerder gevraagde voorschotten of welkdanige betalingen, staat het de beheerder vrij een der volgende middelen aan te wenden.

a) de dagvaarding van de in gebreke blijvende eigenaar voor de bevoegde gerechtelijke instantie. Hiertoe beschikt de zaakvoerder over een onherroepelijk mandaat van al de mede-eigenaars en rechthebbenden in het gebouw om in rechte te dagvaarden diegenen onder hen die welkdanige bijdragen ook niet betalen in de gemene lasten, of om het even welke principes uit het reglement van medegeïgendom (zie verder) te doen respecteren.

b) de rechtstreekse inning van de huurgelden toekomende aan de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van het door hem verschuldigde bedrag. Wederzijdse en onherroepelijke delegatie der huurgelden wordt vanaf heden door elke mede-eigenaar voor het geval hij later in gebreke zou blijven, aan de beheerder gegeven. De huurder is door zijn betaling aan de beheerder jegens de verhuurder bevrijd.

Gedurende de afwezigheid van de in gebreke gebleven mede-eigenaar, zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed functioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Artikel 28 - Verwijlintresten

Vanaf de datum van het aangetekend schrijven waarvan hoger sprake, zullen de verschuldigde gebleven bedragen intrest opbrengen gelijk aan de wettelijke interest verhoogd met vijf procent.

Artikel 29 - Gemene inkomsten

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden verwezenlijkt worden uit oorzaak van gemene delen, zullen deze inkomsten toekomen aan ieder eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. De beheerder heeft alle macht om deze gemeenschappelijke inkomsten te innen en er geldig kwijting over te geven.

AFDELING 4 : Herstellingen en werken

Artikel 30 - Beginsel

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot het aandeel van ieder in de gemene delen, zoals hoger vastgesteld.

Deze herstellingen en werken worden in drie soorten onderverdeeld

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 31 - Dringende herstellingen

De beheerder is bevoegd om te doen uitvoeren, zonder enige machtiging te moeten vragen, de herstellingen die een karakter van absolute hoogdringendheid hebben, zoals bij voorbeeld diegene die noodzakelijk worden gemaakt door lekken aan water of gasleidingen, goten enzovoort. De mede-eigenaars zullen zich hiertegen nooit kunnen verzetten.

Artikel 32 - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door een algemene vergadering.

Artikel 33 - Herstellingen en werken die, zonder noodzakelijk te zijn, een verbetering of verfraaiing teweegbrengen

Deze herstellingen worden beslist door een algemene vergadering.

Artikel 34 - Toegang tot de privatieve delen

De mede-eigenaars zullen tot hun appartementen en kelders toegang moeten verlenen voor alle herstellingen en het onderhoud van de gemene delen.

Behoudens in geval van dringende herstellingen kan de toegang hun niet gevraagd worden tussen één juli en één oktober.

De eigenaar of bewoner die afwezig is, moet de sleutel zijner lokalen in bewaring geven aan een mandataris, wonende in de agglomeratie of in verzegelde omslag aan de zaakvoerder. De naam en het adres van deze mandataris moet ter kennis gebracht worden van de zaakvoerder op zulke wijze dat hij toegang kan hebben tot de plaatsen ingeval van dringende noodzakelijkheid. De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding, toelaten alle herstellingen aan gemene delen die regelmatig werden beslist.

AFDELING 5- Verzekeringen

Artikel 35 - Beginsel

Een gezamenlijke verzekering zo van de privatieve delen van het gebouw, als van de gemene delen, zal namens al de mede-eigenaars afgesloten worden tegen brand, bliksem, ontploffingen door gas of elektriciteit veroorzaakt, schade veroorzaakt door water na brand, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, storm, eventueel verhaal van derden, verlies van huur, het alles voor de risico's en bedragen vastgesteld door de algemene vergadering.

Tenzij andere regeling voorzien in de basisakte, zal deze blokpolis worden afgesloten door de zorgen van de beheerder.

De beheerder zal te allen einde al het nodige moeten doen; hij zal de premies betalen welke zullen aanzien worden als gemene kosten, en terugbetalingen doen in verhouding tot ieders recht in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen hun medewerking moeten verlenen wanneer zulks kan gevraagd worden om deze contracten af te sluiten en om de nodige stukken te ondertekenen. Bij gebreke daaraan zal de beheerder rechtens en zonder ingebrekestelling geldig in hun plaats ondertekenen. Ieder der mede-eigenaars heeft het recht op een exemplaar van de gezamenlijke polis.

Artikel 36 - Bijpremie

Zo een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep door 46n der mede-eigenaars uitgeoefend of het door hem tewerkgestelde personeel, of zeer algemeen uit hoofde van gelijk welke reden persoonlijk aan een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van die mede-eigenaar vallen.

Artikel 37 - Schadegevallen

Ingeval van schade zullen de toegekende vergoedingen door de beheerder ontvangen worden in aanwezigheid van de mede-eigenaars daartoe aangeduid door de vergadering en op last de gelden te deponeren tegen de voorwaarden door de vergadering bepaald..

Artikel 38 - Gebruik der vergoedingen

De aanwending der vergoedingen worden als volgt geregeld

A. Zo de ramp gedeeltelijk is, zal de beheerder de door hem ontvangen vergoeding besteden aan de herstelling der geteisterde gedeelten, om ze in hun oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om deze uitgave te dekken zal een bijbetaling van alle mede-eigenaars door de beheerder geëist worden.

Zo de vergoeding de kosten der werken overtreft, is het overschot aan de mede-eigenaars verworven in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

B. Zo de ramp-totaal is, zal de vergoeding aangewend warden tot de heropbouw van het eigendom, tenzij de algemene vergadering er anders zou over beslissen.

Zo de vergoeding onvoldoende is om de werken van heropbouw te bekostigen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars zijn in verhouding tot eenieders rechten in de mede-eigendom en eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het bedrag ervan zal vastgesteld hebben, de intresten aan de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken lopende van rechtswege en zonder in morastelling bij gebreke aan betaling binnen gezegde termijn.

Nochtans, wanneer de algemene vergadering zou beslissen tot de heropbouw over te gaan, zullen de mede-eigenaars die aan de stemming niet hebben deelgenomen of zij die tegen de beslissing zullen gestemd hebben gehouden zijn zo de andere mede-eigenaars het vragen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten of, zo allen het niet verlangen, aan degenen die het zouden vragen, al hun rechten in het eigendom of te staan ander afhouding van hun aandeel in de vergoeding.

De afstandprijs zal bij gebreke aan akkoord der partijen bepaald worden door twee deskundigen benoemd door de Heer Voorzitter der rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, op eenvoudig bevelschrift, ten verzoeken van de meest gereede partij, met mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen ingeval van onenigheid.

De prijs is contant te betalen.

Zo het eigendom niet heropgericht wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en zullen de onverdeelde zaken verdeeld of verkocht worden.

De vergoeding betaald door de verzekering evenals de opbrengst van de verkoop zullen in dat geval verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de gemene delen.

Ingeval van vernietiging van het eigendom, geheel of gedeeltelijk, door een andere oorzaak dan brand zullen de hierboven vastgestelde regels ook toepasselijk zijn en zelfs zo er geen enkele vergoeding opgetrokken wordt zal de algemene vergadering toch kunnen beslissen tot de wederopbouw van het goed.

Artikel 39 - Bijkomende verzekering

a) Indien zekere mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aanbrengen, zullen zij deze op hun kosten verzekeren. De eigenaar die verfraaiingen heeft aangebracht is er toe gehouden de beheerder ervan te verwittigen, en de verzekerde bedragen tot beloop van de waarde der werken te doen verhogen, zowel voor zijn appartement als voor het verhaal der geburen.

b) De eigenaars die, tegen de mening in van de meerderheid, van oordeel zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag aangegaan is, hebben te allen tijde het recht voor hun persoonlijke rekening een bijkomende verzekering te onderschrijven op voorwaarde de kosten en premies ervan te betalen.

In beide gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen het recht hebben op het gedeelte van de vergoeding dat uitgekeerd zou worden ingevolge de bijkomende verzekering en zij zullen er vrij over mogen beschikken.

AFDELING 6: Algemene bepalingen

Artikel 40 – Betwistingen

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar is vooreerst de algemene vergadering bevoegd om hierover een beslissing te nemen. Voor zover de algemene vergadering een beslissing heeft genomen kan de eigenaar beroep aantekenen bij de terzake bevoegde rechtbank binnen de termijn door de wet voorzien. Indien de algemene vergadering nalaat een beslissing te nemen kan de zaak eveneens aanhangig gemaakt worden voor de bevoegde rechtbank.