

12.03.2014  
wijz. BA. app. v. v.  
Boek 1687-1  
dd. 26.09.1984.

1.851  
1 APR 2014

2 d.  
342  
382,85  
1100A  
3800z

**137/LN - WIJZIGENDE BASISAKTE**  
HET JAAR tweeduizend veertien.

Op twaalf maart  
Voor Ons, Meester Katharina Pragt, geassocieerd notaris,  
vennoot van de burgerlijke vennootschap die de vorm heeft  
aangenomen van een besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid "Notariaat de SCHAETZEN-PRAGT",  
geassocieerde notarissen, waarvan de zetel gevestigd is te  
Tongeren, Leopoldwal 26.

**IS VERSCHENEN :**

**DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS "RESIDENTIE DE WINGERD"**,  
gelegen te 3700 Tongeren, Vlasmarkt 13, met zetel in het  
gebouw, ingeschreven in het rechtspersonenregister te  
Tongeren onder het nummer BE 0849.783.940.  
Waarvan de basisakte werd verleden voor notaris Clement  
Wouters te Tongeren, op zes september negentienhonderd  
vierentachtig.

Hier vertegenwoordigd door haar syndicus, de heer Ludo  
Moens, woonst kiezende te Tongeren, Grote Markt 41, zoals  
blijkt uit een proces-verbaal van de Algemene Vergadering  
van de Vereniging der Mede-eigenaars de dato elf februari  
tweeduizend veertien , waarvan een kopij aangehecht zal  
blijven.

Dewelke ons verzocht heeft zich te conformeren aan artikel  
19 § 2 van "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" betreffende :

**STAD TONGEREN, eerste afdeling**

Een appartementsgebouw, genaamd Residentie De Wingerd, op en  
met grond en aanhorigheden gelegen Vlasmarkt nummer 13,  
gekadastreerd sectie C, nummer 388K, met een oppervlakte van  
vier are zesenzeventig centiare (4 a 76 ca).

Waarvan de basisakte werd verleden voor notaris Clement  
Wouters te Tongeren, op zes september negentienhonderd  
vierentachtig.

Deze basisakte werd sedertdien niet gewijzigd.

**AANPASSING REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM AAN DE VIGERENDE  
WETGEVING**

Gezien de aangepaste wetgeving inzake zal het reglement van  
mede-eigendom voortaan als volgt luiden :

**REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

**AFDELING 1.- ALGEMENE UITEENZETTING**

**Artikel 1. Algemene interpretatieregel.**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun  
respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door  
het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die hieruit  
voortspruiten als werkelijk statuut, opgelegd aan alle  
latere mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten,

zijn derhalve onveranderbaar, uitgezonderd bij eenparig akkoord van al de mede-eigenaars.

#### **Artikel 2. Reglement van inwendige orde**

Er is bovendien een reglement van inwendige orde opgesteld, dat van kracht is tussen al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en hetwelk het leven in gemeenschap en het genot van het eigendom regelt.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden mits een meerderheid van twee derde der mede-eigenaars.

Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de overschrijving ten hypotheekkantoor, doch moeten opgelegd worden aan alle eventuele verkrijgers van rechten in eigendom of genot op een deel van het goed.

#### **Artikel 3.**

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het reglement van mede-eigendom.

#### **Artikel 4. Splitsing en samenvoeging van kavels.**

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikels 8 en 9 hierna in acht genomen worden.

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

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

De kelders zullen niet mogen verkocht worden tenzij aan lokaaleigenaars van het onroerend goed. Zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners, eigenaars of huurders van het gebouw.

Het is de eigenaars toegelaten hun kelder onderling te verwisselen bij authentieke akte, onderworpen aan overschrijving.

Een eigenaar mag steeds een kelder, welke zijn eigendom is, bij authentieke akte, aan overschrijving onderworpen, aan een andere eigenaar verkopen.

#### **Artikel 5. Omschrijving gemeenschappelijke delen**

Gezien hun onverdeelbaarheid en hun bestemming zullen de gemeenschappelijke delen nooit het voorwerp mogen zijn van verdeling of veiling, behalve ingeval van volledige vernieling van het onroerend goed, zoals verder beschreven in artikel 30.

Worden aanzien als gemeenschappelijke delen, met dien verstande dat het hier gaat over een verklarende en onbegrensde opsomming: de grond of het terrein, de funderingen, de betonnen bewapening (pijlers, balken, steenvloeren, enz.), de dikke muren van de gevels, de nokgevels, de binnenmuren, de afsluitingen, de buitenversieringen van de gevels, de vensters en balkonnen, de borstweringen, de vensters- en balkonbalken, de buitenschouwen, het dakwerk, de neerlaatpijpen voor het regenwater, de kelders van de tellers, de buizen en leidingen tot aan de gedeelten, het rioolnet, alle doorlaat- en aflatleidingen tot aan de respectievelijke eigendommen, behalve de doorlaat- en aflatleidingen binnen de eigendommen, indien deze leidingen uitsluitend dienen voor het gebruik van deze eigendommen.

Worden eveneens beschouwd als gemeenschappelijke delen: de ingangen met deuren voor gemeenschappelijk gebruik en de trapkooien met trappen, de opgaande en neerkomende leidingen van water, gas en elektriciteit, voor zover deze buizen echter gemeenschappelijke plaatsen bedienen of ontlasten, met uitsluiting van de aankoppelingen van de privégedeelten aan deze buizen, de verluchtungskokers en, in het algemeen, alle delen welke niet dienen tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars, zoals het gebruikelijk is of die door de wet als gemeenschappelijk bestempeld worden.

Mogen niet beschouwd worden als "tot uitsluitend gebruik" van één of hun verscheidene mede-eigenaars, de gemeenschappelijke zaken waarvan één of meerdere mede-eigenaars geen gebruik zouden maken of weigeren er gebruik van te maken.

#### **Artikel 6. Omschrijving privatieve delen**

De privatieve delen omvatten onder andere (deze opsomming is verklarend en niet begrenzend) : de vloer, de parketvloer of elke andere bekleding waarover men gaat, met hun onmiddellijke ondersteuning in verbinding met de steunvloeren die deel uitmaken van het gemeenschappelijk deel, de niet-dragende binnenafsluitingen met hun deuren, de vensters met hun blinden, luiken, reling of terrassen, de overloopdeuren, alle aanvoerende of afvoerende binnenleidingen van de privatieve lokalen en die tot uitsluitend gebruik dienen in deze lokalen, de bijzondere sanitaire toestellen (wasstanden, gootstenen, water-closets, stortbaden, enz.), de glazen gedeelten van deuren en vensters, het plafond, vastgemaakt aan de steunvloeren en andere bedekkingen, de binnenversieringen van de privatieve lokalen, kortweg alles wat zich binnen de privatieve eigendommen bevindt tot hun gebruik dient. Verder alles wat er zich bevindt tot hun persoonlijk gebruik (bv.

particuliere leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, enz.).

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

#### **Artikel 7. Vervreemding**

Een totale of gedeeltelijke vervreemding van een privégedeelte brengt met zich, en dit in dezelfde verhouding, de algehele of gedeeltelijke vervreemding mee van de gemeenschappelijke delen die er het onverbreekbaar bestanddeel van zijn.

Het gedeelte van de gemeenschappelijke delen welke verbonden zijn met een deel kan nooit het voorwerp zijn van een gedeeltelijke of algehele vervreemding, of van een afstand volgens werkelijk recht, zonder het gedeelte waarvan zij deel uitmaakt en voor de evenredigheid toegezegd aan elk van deze elementen.

#### **Artikel 8. Uitzicht van privatieve kavels.**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

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

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens

een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Enkel en alleen op het gelijkvloers mag er reclame en publiciteit gevoerd worden, zelfs met lichtreclame. De lichtreclame moet echter van aard zijn niet hinderlijk te zijn voor de overige gebruikers van het gebouw en zij moet ontstoord zijn en niet uitgerust zijn met pinkende lichten.

#### **Artikel 9. Werken aan privatieve kavels.**

Het is aan iedereen toegelaten om, volgens goeddunken, de innerlijke schikking van de lokalen te wijzigen, behoudens hetgeen hieronder staat. In ieder geval is elkeen verantwoordelijk voor eventuele inzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en andere hinder die uit de wijzigingen zouden voortvloeien voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve delen van de andere mede-eigenaars.

Met toelating van de algemene vergadering en aan de voorwaarden door deze laatste vastgesteld, zal elke mede-eigenaar van privatieve delen openingen mogen aanbrengen in de gemene muren, teneinde de privatieve delen waarvan hij eigenaar is, in verbinding te brengen met de belendende huizen, op voorwaarde dat hij de kokers eerbiedigt en geen schade toebrengt aan de stevigheid van het onroerend goed.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

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

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

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

#### **Artikel 10. Voorschriften over het gebruik.**

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning. Zij kunnen nochtans ingericht worden als kantoorruimte of voor

een vrij beroep of winkel, voor zover dit niet strijdig is met enige wetsbepaling en onder voorbehoud dat deze ruimtes bestemd zijn :

- a) Voor vrije beroepen zonder storend karakter voor de andere bewoners of mede-eigenaars;
- b) Voor administratief gebruik zonder storend karakter voor de andere bewoners of mede-eigenaars;
- c) Voor handelsbedrijvigheid met standingvol karakter en met uitsluiting van iedere industriële of artisanale bedrijvigheid die gebruik maakt van de toestellen die gevaarlijk, ongezond of storend kunnen zijn voor de andere bewoners of mede-eigenaars, familiepensionnen, verhuring van gemeubelde of ongemeubelde kamers, bestemd voor privaatieve doeleinden of voor openbare of syndicale vergaderingen, dancings, discobars, drankgelegenheden of etablissementen die tegen de openbare orde en goede zeden druisen.

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van muziekinstrumenten, radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangen, de trappen en trapzalen, de inritten, doorlopen, koeren en hovingen, zullen steeds en te allen tijde moeten vrijgehouden worden. Bijgevolg mag er niets achtergelaten, geplaatst of vastgehecht worden.

De mede-eigenaars, evenals de huurders of andere bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten eenvoudige titel van gedogen. Indien één van deze dieren een oorzaak van stoornis voor het gebouw of de bewoners zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de verwijdering van het desbetreffende dier bevelen.

Indien de eigenaar van het dier weigert zich te onderwerpen aan de beslissing van de vergadering, zal deze laatste een boete kunnen opleggen, welke in een reservefonds zal gestort worden. Bovendien zal de algemene vergadering, bij meerderheid van drie / vierden der stemmen, de verwijdering van het dier kunnen bevelen door de maatschappij van dierenbescherming op kosten van de weerspannige eigenaar.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Hout, kolen en dergelijke materialen zullen moeten naar boven gebracht worden vóór tien uur 's morgens.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of een andere stof te gebruiken welke kan openscheuren onder de gasdruk. De gasaansluitingen moeten met vaste buizen geschieden.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 46g.

#### **Artikel 11. Bewoning - terminologie.**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### **Artikel 12. Verhuring.**

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder op derden van toepassing. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 11.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen

dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikels 8 en 10 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering op hem van toepassing zullen zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

De mede-eigenaar blijft zijn stemrecht in hoedanigheid van mede-eigenaar behouden zonder dit recht te kunnen afstaan aan zijn huurder, behoudens door mandaat. Behalve wanneer de duur aangeduid is, zal dit mandaat eindigen op het oogenblik dat het huurcontract of de bezettingstermijn door de huurder een einde neemt zonder dat de eigenaar aan dit mandaat een termijn zou mogen toekennen die langer is dan de duur van het huurcontract of van de bezetting.

### **Artikel 13. Toezicht.**

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



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

Iedere mede-eigenaar of bewoner is verplicht, bij afwezigheid van minstens acht dagen, een sleutel van zijn appartement te overhandigen aan een lasthebber wonende in de agglomeratie van de gemeente waar het goed gelegen is. Hij dient de naam en het adres van deze lasthebber ter kennis te brengen van de zaakvoerder, derwijze dat men toegang tot het appartement kan hebben indien dit noodzakelijk moest blijken. De mede-eigenaars zullen dit zonder vergoeding moeten aanvaarden.

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

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

## **AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

### **Artikel 14. Algemene interpretatieregel.**

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

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

### **Artikel 15. Toepassing van deze regel.**

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen, behoudens op de plaatsen hiertoe aangeduid door de algemene vergadering.

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

### **Artikel 16. Antennes en ontvangers.**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

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

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

De mede-eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens afhankelijk van de lokalen die zij betrekken, moeten vegen telkens als het nodig is en in alle geval tenminste eenmaal per jaar voor deze die men gebruikte.

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

**Artikel 18. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

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

**Artikel 19. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

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

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

**AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE  
VERDELING VAN DE LASTEN**

**Artikel 20. Quotiteiten.**

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Dit geldt onder andere :

- hall en trapzalen : alle onkosten vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars der appartementen die hun privaatieve eigendommen langs deze hall en trapzaal bereiken.

- liften : de kosten van onderhoud, herstellingen, verzekeringspremies worden verdeeld onder die eigenaars die van de liften gebruik maken in verhouding tot de quotiteiten in de mede-eigendom. Indien het gelijkvloers geen gebruik van de liften maakt, komt het gelijkvloers dus niet tussen in de hogervermelde lasten en kosten.

De eigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende privaatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

**Artikel 21. Herstellingen en onderhoud terrassen.**

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privaatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

**Artikel 22. Verdeling verbruikskosten.**

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er weinig gebruik van maakt (met uitzondering van hetgeen werd bepaald in artikel 20).

Ieder privaatief gedeelte is voorzien van een watermeter die het waterverbruik aanduidt. Het huren van de meters en verbruikskosten van deze privaatieve delen zullen uitsluitend door de bewoners ervan moeten betaald worden en dit voor het totaal verbruik door de meters opgetekend.

Het gasverbruik wordt nagezien bij middel van een eigen teller aanwezig voor ieder privaatief deel. Het huren van gasmeters alsook de verbruiksonkosten van het privaatief deel zal uitsluitend en voor het totaal bedrag door de bewoners moeten betaald worden.

Het gebouw is ook voorzien van een individuele meter voor ieder privaatief deel. Hier moet ook de huur voor deze meter en de verbruiksonkosten door de bewoners betaald worden.

In geval een mede-eigenaar de gemene lasten zou verhogen door zijn persoonlijk gebruik of door een persoonlijke fout, zal hij alleen deze vermeerdering moeten dragen.

### **Artikel 23. Werk- en reservekapitaal.**

#### **Werkkapitaal**

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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

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

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

#### **Reservekapitaal**

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

#### **Artikel 24. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

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

#### **Artikel 25. Overdracht van een kavel.**

**§ 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 kapitaalinzet 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 naar gelang 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.

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 hypothecaire 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 ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### **Artikel 26. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

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

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

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

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

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

#### **Artikel 27. Brandverzekering.**

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de



uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

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

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

#### **Artikel 28. Aansprakelijkheidsverzekering.**

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

#### **Artikel 29. Algemene bepalingen met betrekking tot de verzekeringen**

Indien een hogere premie verschuldigd is uit hoofde van één der eigenaars, bijvoorbeeld wegens zijn beroep of het

personeel dat hij in dienst heeft, of om het even welke andere reden, zal de premieverhoging ten laste vallen van de eigenaar die er de oorzaak van is.

De eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden menen dat het verzekerd bedrag onvoldoende is, kunnen steeds voor eigen rekening een aanvullende verzekering afsluiten, op voorwaarde er alleen alle lasten en bijpremies van te betalen. Zij zullen alleen het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en hierover vrij kunnen beschikken:

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

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

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

Ingeval van vernietiging gelden de volgende regels:

##### **A. Gedeeltelijke vernieling**

De vernieling van het woningcomplex zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk in het geval 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 met de waarde van de grond).

De syndicus zal de verzekeringsvergoeding gebruiken voor het herstellen van de vernielde plaatsen.

Zo de vergoeding ontoereikend blijkt voor de wederopbouw, zal de vereiste opleg door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars binnen 3 maanden na de vergadering die deze opleg zal vastgesteld hebben en in verhouding tot de onroerende stoffelijke schade die ieder van de mede-eigenaars heeft ondergaan volgens de bedragen door de verzekeringsmaatschappij voor deze schade vastgelegd, behoudens verhaal van hem op de eigenaar wiens kavel door het herstel een meerwaarde bekam.

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 de waarde van het gebouw na vernieling het vierde van 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 wederopgebouwd worden behoudens anders luidende beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie vierden. De eigenaar waarvan het appartement bezwaard is met hypotheek, wordt verondersteld steeds voor de heropbouw te hebben gestemd, tenzij hij de algemene vergadering het bewijs levert dat de hypothecaire inschrijving werd doorgehaald, ofwel de hypothecaire schuldeisers hem op rechtsgeldige wijze de toelating gaven niet voor de heropbouw te stemmen. De plannen van de oorspronkelijke constructie zullen niet gewijzigd mogen worden dan mits een éénparige beslissing van de algemene vergadering en behoudens strijdigheid met regels van dwingend recht of openbare orde.

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

Ingeval 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 3 maanden na de vergadering die de vereiste opleg zal vastgesteld hebben.

De mede-eigenaars die geen enkel deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, zijn gehouden, indien andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten al hun rechten in het onroerend goed af te staan, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding blijven behouden.

De prijs van deze afstand zal bij gebrek aan een akkoord tussen partijen vastgesteld worden door 2 deskundigen, aangeduid door de bevoegde rechtbank bij eenvoudig verzoekschrift, 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 gevonden wordt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij op deze wijze aangesteld worden. De vastgestelde prijs moet contant betaald worden.

In het geval het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene zaken zullen dan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele veiling zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun onderscheidene rechten spruitende uit hun quotiteiten in de gemene delen.

Aangezien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### **AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.**

##### **Artikel 31. Omschrijving.**

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

##### **Artikel 32. Bevoegdheid.**

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

##### **Artikel 33. Delegatie van bevoegdheden.**

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

##### **Artikel 34. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de Tongerse agglomeratie op dag, uur en plaats vastgesteld door de syndicus of door hem die deze functie waarneemt.

Behalve tegensprekelijk bericht vanwege de beheerder, bericht dat in de vormen en termijnen voorgeschreven voor de oproepingen moet overgemaakt worden aan alle eigenaars, zijn deze dag, uur en plaats constant van jaar tot jaar.

##### **Artikel 35. Bijeenroeping algemene vergaderingen.**

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

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. 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 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 en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 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.

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

#### **Artikel 36. Agenda**

De dagorde wordt vastgesteld door hem die de vergadering bijeenroept. Alle punten van de agenda moeten op een duidelijke wijze in de oproepingen 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 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Er mag slechts beraadslaagd worden over punten welke op de dagorde staan. Het is de leden van de vergadering echter toegelaten over andere zaken te discussiëren. Deze besprekingen mogen echter door geen beraadslaging met bindende kracht gevolg krijgen, tenzij met eenparige instemming van alle mede-eigenaars.

#### **Artikel 37. Samenstelling 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 privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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.

#### **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. Bureau van de vergadering.**

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### **Artikel 40. Stemrecht op de algemene vergadering.**

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

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. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen. Deze lijst wordt echt verklaard door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris.

#### **Artikel 41. Meerderheidsvereisten.**

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.**

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der 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 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

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

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.

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



De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

a. over ieder 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;

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 van het Burgerlijk Wetboek;

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

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars**:

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. 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 42. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - automatische toepasselijkheid.**

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 oogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 43. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.**

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

**AFDELING 5. DE SYNDICUS.**

**Artikel 44. Algemene opdracht.**

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

**Artikel 45. Benoeming.**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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 46. Opdrachten van de syndicus.**

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus 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;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in

deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

n. 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;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. 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;

s. 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;

t. 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 van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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; v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### **Artikel 47. Bevoegdheid.**

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

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

#### **Artikel 48. Aansprakelijkheid.**

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

#### **Artikel 49. Vergoeding.**

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

### **AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.**

#### **Artikel 50. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. 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 van het Burgerlijk Wetboek. 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 ongeacht welke 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.

### **AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

**Artikel 51. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

**AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.**

**Artikel 52. Vaststelling reglement van orde.**

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

**Artikel 53. Kennisgeving en toepasselijkheid.**

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.



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

De wijzigingen zullen op hun datum in de notulen van de algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast in een bijzonder register, genaamd "boek van beheer" door de zaakvoerder bijgehouden, en dat alle wijzigingen aan het woningstatuut en aan het reglement van inwendige orde dient te bevatten.

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden toepasselijk op en door hen op wie ook de beslissingen van de algemene vergadering toepasselijk zijn.

#### **AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.**

##### **Artikel 54. Keuze van woonplaats.**

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

##### **Artikel 55. Betwistingen**

Alle betwistingen bij de interpretatie van het woningstatuut of het reglement van inwendige orde tussen mede-eigenaars onderling of tussen mede-eigenaars en de zaakvoerder, zullen aan een scheidsrechterlijke uitspraak onderworpen worden.

De scheidsrechter zal aangewezen worden bij algemeen akkoord, of indien de onenigheid of het geschil blijft besaan, dan zal het aan de bevoegde rechtbank onderworpen worden.

##### **Artikel 56. Kosten van deze akte.**

De kosten van deze akte zijn lastens de eigenaars.

Deze wijziging zal slechts uitwerking hebben vanaf heden.

Alle overige bepalingen van voormelde basisakte blijven ongewijzigd.

#### **DIVERSE**

De instrumenterende notaris heeft partijen ingelicht dat de organieke wet op het notariaat hem verplicht de partijen onpartijdig te informeren over hun rechten en plichten, en hen onpartijdige raadgeving dient te verstrekken. Deze bepalingen eisen van de instrumenterende notaris dat, indien hij vaststelt dat er tegengestelde belangen zijn, hij partijen moet informeren dat zij vrij hun

raadsman kunnen kiezen, ongeacht of dit een notaris of een andere juridische raadsman is. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer manifest tegenstrijdige belangen of duidelijk onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparant erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 6 februari 2014.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf alinea één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

De comparanten verklaren de vereiste bekwaamheid te bezitten om alle voornoemde handelingen te stellen en niet te zijn onderworpen aan een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking. Tevens verklaren zij niet onderworpen te zijn aan een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in het kader van de wet van vijf juli negentienhonderd achtennegentig betreffende de collectieve schuldenregeling of hieromtrent enig verzoekschrift te hebben ingediend. Partijen verklaren eveneens dat zij zich niet in staat van faillissement bevinden, noch bestuurder of zaakvoerder waren in een failliete vennootschap en dat aan geen van hen een gerechtelijk akkoord werd toegestaan.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Tongeren.

En toelichting van de akte heeft de comparant, vertegenwoordigd als gezegd, getekend met ons, notaris.

**VOLGEN DE HANDTEKENINGEN**

Geregistreerd op achttien maart tweeduizend veertien te Tongeren Registratiekantoor, 15 blad(en), geen verzending(en). Boek 576, blad 50, vak 7. Ontvangen : 50,00 euro. Getekend : de e.a. Inspecteur, E. Hubrechts.

**VOLGEN DE NOTULEN**



member of the CONFIDEO group

## Notulen van de algemene vergadering d.d. 11 februari 2014 Residentie "DE WINGERD" – Vlasmarkt 13 – Tongeren

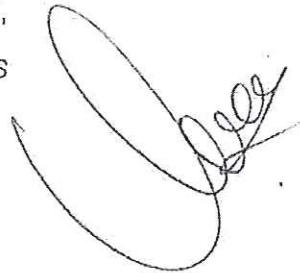
- Tekenen aanwezigheidslijst werd getekend, volmachten nagezien : 5 aanwezige mede-eigenaars of vertegenwoordigd. was niet vertegenwoordigd. Er kon geldig worden vergaderd.
- Tot stemopnemers werden benoemd : 1) 2)
- Tot voorzitter van de Algemene Vergadering werd benoemd :
- Tot rekencommissaris werd aangesteld :
- Tot secretaris van de Algemene Vergadering werd aangesteld : de syndicus.
- De inkomsten, uitgaven en kosten werden uitvoerig besproken en eenparig goedgekeurd. Er werd beslist geen reservefonds op te richten. De mede-eigenaars storten onverwijld het bedrag van hun afrekening op rek. **BE25 7512 0621 6582** van de residentie. Mede-eigenaars met een tegoed krijgen dit teruggestort op hun rekening.
- Stand werkrekening op 31/12/2013 : € 3.052,94
- Stand reservewerkrekening op 31/12/2013 : € 5.030,62
- Begroting algemene werkingmiddelen (maandelijkse voorschotten) : er werd eenparig beslist de jaarrekening goed te keuren en de maandelijkse voorschotten ongewijzigd te behouden.
- Het ontwerp van de gecoördineerde tekst van de statuten (basisakte – reglement van mede-eigendom – huishoudelijk reglement) werd uitvoerig besproken en eenparig goedgekeurd. De algemene vergadering geeft eenparig de syndicus opdracht het nodige te doen om wettelijk in orde te zijn vóór 01/09/2014). Notaris de Schaezen & Pragt wordt gelast met het verlijden van de akte. Alle mede-eigenaars betaalden alle reeds hun aandeel in de kosten van de akte.  
Te wijzigen clausules : Geen.

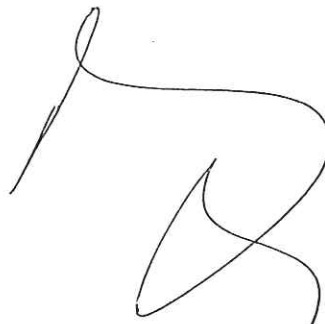
- Uitgevoerde werken werden eenparig goedgekeurd
- Uit te voeren werken :
  - De parking dient gesproeid tegen mos en onkruid
  - De daken van de garages dienen bij gelegenheid gekuist
  - De lichtknoppen op de parking dienen hersteld te worden
- De syndicus werd eenparig herkozen voor de wettelijke maximumtermijn.
- Er werd eenparig kwijting gegeven aan de syndicus, de voorzitter en de rekencommissaris.
- Vragen en voorstellen van eigenaars en bewoners :
  - Diverse individuele vragen werden behandeld en beantwoord.

De algemene vergadering werd afgesloten om 18.15 uur.

Voorzitter en nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenden het verslag ter vergadering.

Hoogachtend,  
De syndicus,  
Ludo MOENS





A

Geregistreerd op	18 MRT 2014
Te Tongeren - Registratiekantoor	
busee blad(en) geen verzending(en)	
boek 640 blad 64 vak 92	
Ontvangst : vijftig euro (€ 50,00)	
De ca. Inspecteur,	
E. Hubrechts.	



VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE