

BASISAKTE VAN RESIDENTIE RIETHAGE
Aalter, Stationsstraat

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie “Riethage” worden beschreven in de notariële akte dd. 23 december 1988, verleden voor Meester Jean-Jacques GOEMINNE, notaris te Aalter, meer bepaald in het (1) het zakelijk statuut en de basisakte, (2) het reglement van mede-eigendom en (3) het reglement van inwendige orde.

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

Artikel 1. Zakelijk statuut

Het statuut van het onroerend goed wordt als volgt vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Teneinde de verdeling van het goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken, volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, werd het appartementsgebouw onder het regime gebracht van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, zoals voorzien door het huidige artikel 577bis paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek en door de artikelen 577-2 paragraaf 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het gebouw bestaat enerzijds uit privaat delen – loten of privaat genoemd – die de exclusieve eigendom zijn van hun eigenaar en anderzijds uit gemene delen waarvan het eigendomsrecht onverdeeld aan de gemeenschap van mede-eigenaars behoort naar rato van hun aandeel of kwotiteit in de gemeenschap.

Het aandeel van iedere eigenaar van een kavel in de verscheidene gemene delen van het gebouw – met inbegrip van de grond – wordt uitgedrukt in kwotiteiten ook duizendsten genaamd.

Aan elke kavel wordt een bepaald aantal duizendsten in de gemene delen toegewezen. De duizendsten worden vastgesteld, rekening houdend met de nuttige oppervlakte van de privaat lokaliteiten al met de waarde die er aan gehecht wordt, qua hun bestemming, hun ligging, enzovoort.

De toedeling van aandelen of kwotiteiten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien later zou vastgesteld worden dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal aandelen en de nuttige oppervlakte van de privaat of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

De vervreemding van een privaat omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van de aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke delen, die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere vestiging van een zakelijk recht op een privaat slaat van rechtswege op de kwotiteiten van de gemene delen die er aangehecht zijn.

De beschikkingen van deze akte en de erfdiensbaarheden die eruit volgen worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten op het geheel of een gedeelte van de mede-eigendom. Zij zijn dienvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars.

Alle veranderingen betreffende het zakelijk statuut zullen slechts tegenstelbaar zijn aan derden na overschrijvingen op het kantoor der hypotheek.

Artikel 2. Beschrijving en samenstelling van het gebouw

Het gebouwencomplex van de "Residentie Riethage" is gelegen op een perceel grond te Aalter, aan de Stationsstraat en aan de IJzerstraat, ten kadaster bekend onder Aalter, derde afdeling, sectie H, nr. ex 536/c en ex 535/p, met een oppervlakte van vierhonderd zestien vierkante meter zevenenvijftig vierkante decimeter (416,57 m²).

Het garagecomplex van de "Residentie Riethage" is gelegen op een perceel grond te Aalter, derde afdeling, sectie H, nr. ex 536/c, met een oppervlakte volgens van driehonderd zevenenzestig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (367,23 m²).

De "Residentie Riethage" zal gevormd worden uit een appartementsgebouw met drie ingangen (waarvan twee privaat) aan de Stationsstraat en twee ingangen (waarvan één privaat) aan de achterkant van het complex, alsmede in- en uitritten voor de garages langs de IJzerstraat, en zal omvatten :

- een gelijkvloers met gebouwencomplex en garagecomplex;
- een eerste verdieping;
- een tweede verdieping;
- een derde verdieping;
- een dakverdieping met zolderverdieping.

Het gebouw bestaat uit één immobiliënkantoor, twee zakenkantoren, zes appartementen, twee studio's, één dakappartement en elf gesloten garages.

Artikel 3. Omschrijving van de gemene en privaat delen

I. GELIJKVLOERS

1) Het gebouwencomplex

Het gebouwencomplex omvat als :

- a) gemene delen : een sas, een hal, een trappenhal, een liftschacht, een trapzaal met trap, een machinekamer, een berging en een gang;
- b) privaat delen :
 - 1) het immobiliënkantoor, omvattende : twee windvangen, ruimte aan de achterkant van de selfbank, twee burelen, een sas, een tellerlokaal, de eigenlijke bankruimte, een kofferzaal, een refter, twee wc's en een sanitaire ruimte;
 - 2) het zakenkantoor nr. I, omvattende : inkom, bureel, berging en wc;
 - 3) het zakenkantoor nr. II, omvattende : inkom, twee burelen, kitchenette, berging en wc.

2) Het garagecomplex

Het garagecomplex omvat als :

- a) gemene delen : de daken, muren, aflopen, een berging voor fietsen en een berging voor vuilniszakken;

- b) privatieve delen : de elf garages genummerd van 1 tot en met 11.

II. EERSTE VERDIEPING

Deze verdieping omvat als :

- a) gemene delen : trappenhal, trapzaal met trap, liftschacht, twee verluchtungskokers, platdak achteraan;
- b) privatieve delen :
- 1) een appartement A, omvattende : inkom, wc, bijkeuken, keuken, living, drie slaapkamers, badkamer, nachthal, en terras achteraan;
 - 2) een appartement B, omvattende : inkom, berging, wc, nachthal, badkamer, drie slaapkamers, living, keuken, bijkeuken, en terras achteraan.

III. TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping omvat als :

- a) gemene delen : trappenhal, trapzaal met trap, liftschacht en twee verluchtungskokers.
- b) privatieve delen :
- 1) een appartement A, omvattende : inkom, wc, living, keuken, nachthal, drie slaapkamers, badkamer, linnenberging, stookplaats, en terras achteraan;
 - 2) een appartement B, omvattende : inkom, wc, nachthal, stookplaats, badkamer, drie slaapkamers, keuken, living, en terras achteraan;
 - 3) een studio C, omvattende : living met kitchenette, één slaapkamer, badkamer, wc en berging.

IV. DERDE VERDIEPING

Deze verdieping omvat als :

- a) gemene delen : trappenhal, trapzaal met trap en twee verluchtungskokers.
- b) privatieve delen :
- 1) een appartement A, omvattende : inkom, wc, living, keuken, nachthal, twee slaapkamers, linnenberging, badkamer, stookplaats, en terras achteraan;
 - 2) een appartement B, omvattende : inkom, wc, nachthal, stookplaats, badkamer, twee slaapkamers, keuken, living, en terras achteraan;
 - 3) een studio C, omvattende : living met kitchenette, één slaapkamer, badkamer, wc en berging.

V. DAKVERDIEPING

Deze verdieping omvat als :

- a) gemene delen : trapzaal met trap, liftschacht, twee verluchtungskokers en platdak vooraan en achteraan;
- b) privatieve delen : een dakappartement A, omvattende : hal, nachthal, twee slaapkamers, wc, linnenberging, badkamer, vestiaire, keuken, living, terras achteraan met berging, en de zolderverdieping.

De (toekomstige) eigenaars van privatieven in deze residentie zullen geen aanspraak kunnen maken op eender welke vergoeding wegens eventuele onnauwkeurigheid in voormelde beschrijving van gemene en privatieve delen.

Artikel 4. Benaming van de loten

I. GELIJKVLOERS

- A. Gebouwencomplex : het immobiliënkantoor en de twee zakenkantoren op het gelijkvloers worden respectievelijk genoemd : "Immobiliënkantoor", "Zakenkantoor I" en "Zakenkantoor II" en zijn respectievelijk gelegen links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat, achter het

Zakenkantoor II bekeken vanop de Stationsstraat, en tenslotte rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.

B. **Garagecomplex** : de elf privatieve gesloten garages worden genummerd van 1 tot en met 11.

II. EERSTE VERDIEPING

De appartementen op de eerste verdieping worden aangeduid onder de letters A en B. Zij zijn gelegen :

- appartement A : links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat;
- appartement B : rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat.

III. TWEEDE VERDIEPING

De appartementen en de studio op de tweede verdieping worden aangeduid onder de letters A, B en C. Zij zijn gelegen :

- appartement A : links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat;
- appartement B : rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat;
- studio C : tussen de appartementen A en B bekeken vanop de Stationsstraat.

IV. DERDE VERDIEPING

De appartementen en de studio op de derde verdieping worden aangeduid onder de letters A, B en C. Zij zijn gelegen :

- appartement A : links van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat;
- appartement B : rechts van het gebouw bekeken vanop de Stationsstraat;
- studio C : tussen de appartementen A en B bekeken vanop de Stationsstraat.

V. DAKVERDIEPING

De dakverdieping omvat :

- een dakappartement A met zolderverdieping.

Artikel 5. Tabel van de kwotiteiten

De aandelen in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw worden verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten), in evenredigheid met hun privatieve bestanddelen.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond verbonden aan elk privaat gedeelte is forfaitair vastgesteld op :

A. OP HET GELIJKVLOERS :

1. **Het gebouwencomplex**

- het immobiliënkantoor : honderd eenenveertig/duizendsten 141/1.000
- het zakenkantoor I : zesenvieertig/duizendsten 46/1.000
- het zakenkantoor II : tweeënvijftig/duizendsten 52/1.000

2. **Het garagecomplex**

- de garages nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11 : elk dertien/duizendsten (13/1.000sten)
samen voor de garages : honderd drieënvieertig/duizendsten 143/1.000

B. OP DE EERSTE VERDIEPING :

- het appartement A : tweeënnegentig/duizendsten 92/1.000
- het appartement B : negentig/duizendsten 90/1.000

C. OP DE TWEEDE VERDIEPING :

- het appartement A : zesenzeventig/duizendsten 76/1.000
- het appartement B : vijfenzeventig/duizendsten 75/1.000
- de studio C : tweeëndertig/duizendsten 32/1.000

D. OP DE DERDE VERDIEPING :

- het appartement A : drieenzeventig/duizendsten 73/1.000
- het appartement B : tweeenzeventig/duizendsten 72/1.000
- de studio C : zesentwintig/duizendsten 26/1.000

E. OP DE DAKVERDIEPING :

- het dakappartement A : tweeëntachtig/duizendsten 82/1.000

Totaal : duizend/duizendsten 1.000/1.000

Artikel 6. Schematische voorstelling

			A		IV
	A	C	B		III
	A	C	B		II
	A		B		I
	IMMOBILIËNKANTOOR		I		GV
			II		
	STATIONSSTRAAT				

Artikel 7. Algemene omschrijving van de gemene delen

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten :

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de ruwbouw der terrassen, hun borstweringen en leuningen, glazen gedeelte uitgezonderd;
- de ingangen, bergingen voor tellers, trapzalen, de liftschachten en de liftinstallaties;
- de daken en hun bedekkingen, behalve de bedekking boven het asfalt van de privatieve terrassen;
- de aflopen van water, de schouwen, de verluchtingspijpen;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio en tv-distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van de secties van deze leidingen die zich buiten de privatieve gedeelten die zij bedienen bevinden en met uitsluiting van de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen indien deze leidingen tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve delen behoren;
- de installaties van videofoon met de ingang, deuropeners en bellen in de inkom voor hun gedeelten ter gemeenschappelijk gebruik.;
- de manoeuvreerruimten voor de garages en de parkeerruimte aan de voorkant van het gebouw (Stationsstraat);
- de bergingsruimten voor fietsen en vuilniszakken.

En verder in het algemeen al de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de privatieve gedeelten.

De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten, noch in beslag genomen worden, zonder het privaat element waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten toebehorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op het privaat element bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel 8. Algemene omschrijving van de privaat delen

Zijn privaat, de delen van het complex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk : de bestanddelen der privaat loten, zoals bevoering, bedekkingen der muren, de vensters met raamlijst en ruiten, de eventuele luiken, de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren, de bekleding van de balkons en terrassen met inbegrip van de glazen delen, de ingang deur van het appartement, de sanitaire installaties, en in het algemeen al hetgeen zich bevindt binnen een privaat lot en hetgeen tot uitsluitend gebruik van gezegde loten dient, zoals de bel aan de deur van het appartement of zakenkantoor, de brievenbus, naamplaat, videofoon, deuropener, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

Artikel 9. Erfdienstbaarheden

9.1. Het bouwen van de "Residentie Riethage" kan een toestand teweegbrengen die van aard is een erfdienstbaarheid te vestigen ingevolge bestemming van de huisvader.

Huidige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom tot stand gebracht; zo zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaat van de "Residentie Riethage".

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval met :

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal naar het andere;
- de gemeenzaamheid van regenwater, aflopen, riolen, huishoudwaters, ...;
- de doortocht van leidingen en buizen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, ...).

9.2. In de notariële akte dd. 23 december 1988, verleden voor Meester Jean-Jacques GOEMINNE, notaris te Aalter, waarin optraden als comparanten, enerzijds de heer **Albert Henri Jan Marie RUTSAERT**, notaris, geboren te Aalter op zevenentwintig september negentienhonderd zeventien, wonende te Melle, Brusselsesteenweg 333, en anderzijds de naamloze vennootschap "**Cortier-Vandenbussche**", met zetel te Aalter, Bierweg 28, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 149.580 en met btw-nummer 433.164.683, staat inzake erfdienstbaarheden nog hiernavolgende relevante clausule vermeld, dewelke hier integraal hernomen wordt:

"TUSSENKOMENDE PARTIJ

Is hier mede verschenen :

De nv "Bank Brussel Lambert", waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te Brussel, Marnixlaan 24 (handelsregister Brussel nr. 77.186, btw-nr. 403.200.393), zetel te Gent (handelsregister Gent nr. 11.314), vennootschap opgericht onder de maatschappelijke benaming "Bank van Brussel", bij akte verleden voor notaris Pierre De Doncker te Brussel, op dertig januari negentienhonderd vijfendertig,

bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien februari negentienhonderd vijftig, onder nr. 1459.

Die statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor meester Gilberte Raucq, notaris te Brussel, op vijf november negentienhonderd zevenentachtig, akte bekendgemaakt bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftieng november negentienhonderd zevenentachtig, onder nrs. 871125-241 en 242.

Hier vertegenwoordigd door :

1. de heer Georges de Formanoir de la Cazerie, directeur, wonende te Gent, Kouter 174;
 2. de heer Jozef Gonissen, onderdirecteur, wonende te Sint-Martens-Latem, Burgemeesterstraat 9.
- Handelende krachtens de machten verleend overeenkomstig artikel 20 van gemelde bank, bij authentieke akte verleden voor meester Gilberte Raucq, te Brussel op eenentwintig mei negentienhonderd zevenentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien juni daarna, onder nrs. 870518-312, 313 en 314.

Hierna genaamd : "de BBL".

Alhier medeverschijnende eigenares van het perceel grond gelegen te Aalter, sectie H, nr. ex 536/c met een oppervlakte volgens titel van tweehonderd negenenveertig meter drieënnegentig vierkante decimeter (249,93 m²), zijnde de parking langs de achterkant van voormeld gebouwencomplex en afgebeeld als lot nr. 2 op het hieraan gehechte plan van de heer Henri Rutsaert, gedagtekend van tien november negentienhonderd achtentachtig.

De comparanten sub 1 en 2 en voormelde BBL verklaren het volgende te zijn overeengekomen :

A. "Ten titel van erfdiensbaarheid wordt overeengekomen dat de percelen grond, met op te richten gebouw en op te richten garages en oprit, gelegen te Aalter, derde afdeling, sectie H, respectievelijk 1) nrs. ex 535/p en ex 536/c en 2) ex 536/c met een oppervlakte van respectievelijk driehonderd vierenzestig vierkante meter (364 m²) en driehonderd zevenenzestig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (367,23 m²), en die afgebeeld staan als respectievelijk de percelen met nummer 1B en nummer 3 op een grondplan opgesteld door de heer Henri Rutsaert, meetkundige schatter van onroerende goederen te Lochristi in date van tien november negentienhonderd achtentachtig, die aan deze akte gehecht is, eeuwig en onvergeld, recht van uitweg, overgang en doorgang zullen hebben al over de hiervoor vermelde parking van de BBL teneinde :

- 1) vanuit het gebouwencomplex het garagecomplex te bereiken en vice versa, doch enkel voor voetgangers en enkel voor eigenaars van de loten in het garagecomplex;
- 2) vanuit de IJzerstraat via het hekken het gebouwencomplex te bereiken en vice versa voor voetgangers en voertuigen, doch enkel voor de eigenaars van de zakenkantoren I en II, en hun cliënteel;
- 3) het laden en lossen mogelijk te maken aan de achterkant van het gebouwencomplex, en dit voor alle eigenaars van de loten in het gebouw, via het hekken gedurende de openingsuren van het hekken en via het garagecomplex gedurende de sluitingsuren van voormeld hekken, en voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere gebruikers in het gebouwencomplex. Zo nodig zal, mits afhalen van de sleutel bij de BBL en/of bij de syndicus, voor uitzonderlijke gevallen, toegang mogen genomen worden via het hekken, gedurende de sluitingsuren van het hekken.
- 4) de bergplaatsen voor fietsen en vuilniszakken te bereiken voor :
 - a) - voetgangers en fietsers, doch enkel voor de eigenaars van loten in het complex;
 - b) - de bevoegde diensten teneinde in te staan voor het onderhoud en het opruimen van deze bergplaatsen. Voor deze diensten zal de toegang mogen genomen worden via het hekken mits afhalen van de sleutel bij de BBL en/of bij de syndicus.
- 5) de garages nrs. 1 en 11 en de IJzerstraat te bereiken, voor voetgangers en voertuigen, doch enkel voor de eigenaars van de garages nrs. 1 en 11.

Dit alles onder last :

- 1) *dat het onderhoud van deze parking verdeeld wordt als volgt :*
 - *vijftig procent (50%) voor het bankkantoor;*
 - *vijfentwintig procent (25%) voor het zakenkantoor I;*
 - *vijfentwintig procent (25%) voor het zakenkantoor II.*
- 2) *dat de eigenaars van het heersend erf de bepalingen in verband met het gebruik van het elektrisch hekken gelegen langs de IJzerstraat, zoals dit in het hieraan gehechte reglement van mede-eigendom bepaald is, eerbiedigen.*

Zo ook is zelfde parking belast met een erfdienstbaarheid van doorgang voor alle leidingen en afvoeren ten opzichte van dit complex, en zal zelfde parking mogen betreden worden voor het uitvoeren van alle eventueel nodige herstellingen aan het gebouw".

De toekomstige eigenaars van kavels in dit appartementsgebouw zullen deze erfdienstbaarheid moeten in acht nemen.

- B. *De BBL zal te allen tijde het recht hebben haar nog op te richten kantoor uit te breiden op voormelde parking met maximaal vijf meter (5 m) langs de IJzerstraat en tien meter negentig centimeter (10,90 m) langs het op te richten BBL-bankkantoor, zonder hiervoor de toelating te moeten bekomen van de andere mede-eigenaars van het complex.*

Voormelde erfdienstbaarheid zal in dat geval slechts nog betrekking hebben op de resterende niet-bebouwde oppervlakte van voormelde parking.

- C. *De BBL, vertegenwoordigd zoals gezegd, treedt toe en geeft haar instemming met het gebruik van de parking zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom onder artikel 10-5.*
- D. *De BBL, vertegenwoordigd zoals gezegd, verbindt zich ertoe de parking langs de achterkant van het complex te voorzien van een dergelijke parkeerlaag, teneinde er een volwaardige parking van te maken.*
- E. *Het onderhoud, herstelling en elektrisch verbruik van het hekken is ten laste van de eigenaar van het bankkantoor."*

Artikel 10. Zakelijke rechten

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve kavel waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op een privatieve kavel, bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

**REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
RESIDENTIE RIETHAGE
Aalter, Stationsstraat**

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie “Riethage” worden beschreven in de notariële akte dd. 23 december 1988, verleden voor Meester Jean-Jacques GOEMINNE, notaris te Aalter, meer bepaald in het (1) het zakelijk statuut en de basisakte, (2) het reglement van mede-eigendom en (3) het reglement van inwendige orde.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van het reglement van mede-eigendom, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

Artikel 1 – Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vier en negentig, betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de private en de gemene delen, evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars.

Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

SECTIE 1: RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 2 – Gebruik van de privatieve delen

- 2.1. Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn vertrekken wijzigen na voorafgaand akkoord van de syndicus, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongelegenheden die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de andere plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige welkdanige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens met toelating van de syndicus.

Het is de eigenaars verboden, ter uitzondering van de promotor, hun lot in verscheidene loten onder te verdelen.

Het is toegelaten twee of meer aaneenpalende privatieve loten van dezelfde of van verschillende verdiepingen in een enkel te verenigen en deze vervolgens te verdelen.

- 2.2. Wat betreft de privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen, hetzij die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, is het de eigenaars verboden er wijzigingen aan te brengen.

Dit geldt onder meer voor de ingangsdeuren van de privatieve loten, de vensters, de leuning, de luiken en alle delen die zichtbaar zijn, zoals vermeld, en zelfs voor wat betreft het schilderwerk ervan.

Dit geldt echter niet voor de eigenaar van het immobiliënkantoor.

Artikel 3 – Werken aan de privatieve delen

Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het gebouw, of bij gebreke aan een bouwmeester van zijn keuze die toezicht zal uitoefenen op deze werken en vanaf de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de algemene vergadering.

Dit geldt echter niet voor de eigenaar van het immobiliënkantoor voor wat betreft werken die enkel de esthetica van het woningcomplex aanbelangen.

Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. In geval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de syndicus zich eerst richten tot de algemene vergadering.

Artikel 4 – Verhuring

De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderhuur of afstand van huur.

De verhuring van delen van loten is verboden.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

De eigenaars moeten de huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.

De eigenaars zijn verplicht een kopie van de huurovereenkomsten van hun loten aan de syndicus te overhandigen.

In geval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen, waarover bewijs moet gegeven worden aan de syndicus.

De eigenaars zijn verplicht hun huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

Ingeval een huurder, een onderverhuurder of verkrijger van een huurceel de beschikkingen van de basisakte en aangehecht huidig reglement niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

De bepalingen betreffende de verhuring van privatieven zijn naar analogie van toepassing op elk recht van genot of gebruik.

Artikel 5 – Bestemmingsvoorschriften

1) Bestemming van de privatieve loten

De loten op de verdiepingen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep of handel te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners en voor zover het geen activiteit betreft die in rechtstreeks verband staat met het publiek. Wie het vrij beroep uitoefent, mag in geen geval in het lot meer dan één bediende per twintig vierkante meter hebben.

Het kantoren op het gelijkvloers mogen een handels- of kantoorbestemming hebben.

De inrichting van een café, tearoom, restaurant, voedingszaak, muziekwinkel of begrafenisonderneming is slechts toegelaten mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de algemene vergadering; deze toestemming kan enkel gegeven worden door een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van twee derden der stemmen.

Een dierenarts of een radioloog mogen hun praktijk niet uitoefenen in het gebouw.

De appartementen die aangewend worden tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

2) Lichtreclames, publiciteit aan voorgevel en vlaggenmasten, koelinrichting en andere technische uitrusting

In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.

Nochtans zullen de eigenaars van de kantoren op het gelijkvloers over de breedte van hun pand boven de vensters lichtreclames of panelen mogen aanbrengen. Deze lichtreclames zullen geen abnormale hinder mogen veroorzaken voor de bewoners der appartementen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw. Dit geldt niet voor de eigenaar van het immobiliënkantoor.

De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient onstoord te zijn.

De lichtreclames zullen moeten aangesloten worden op de particuliere elektriciteitsmeter.

3) **Gesloten garages**

Het gebruik van de gesloten garages wordt beheerst door volgende bepalingen :

De gesloten garages mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. De geparkeerde tuigen mogen wat betreft hun afmetingen hun afgebakende grenzen niet overschrijden. Het parkeren is verplicht op de daartoe aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen. Het is ten strengste verboden in de garages :

- benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, die brand zouden kunnen veroorzaken;
- materiaal of koopwaren te stapelen.

De eigenaars zijn verplicht hun garage in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus de garage mogen doen kuisen op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Voor het bergen van fietsen is een gemeenschappelijke bergplaats voorzien, waarin ook bromfietsen en kinderwagens mogen gestald worden. Tevens is ook een lokaal voorzien voor het opbergen van vuilniszakken.

De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de privatieven of gemeenschappelijke delen van het complex zijn verantwoordelijk voor alle schade die zij veroorzaken, hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen te komen of te verlaten, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

4) **Gebruik van de parking langs de achterkant (Ijzerstraat) en langs de voorkant (Stationsstraat) van het complex en van het elektrisch hekken.**

- a. Het is de eigenaars van een lot verboden te parkeren op de parking langs de achterkant van het complex, toebehorend aan het immobiliënkantoor, tenzij voor het laden en lossen, en voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere gebruikers van de parking; dit verbod geldt echter niet voor de zakenkantoren I en II, die van deze parking gebruik mogen maken.

De eigenaar van het immobiliënkantoor zal de plaats bepalen waar dit laden en lossen zal dienen te gebeuren.

Het gebruik van het elektrisch hekken, dat toegang verleent tot deze parking langs de Ijzerstraat, eigendom van het immobiliënkantoor, wordt als volgt geregeld :

- Tijdens de werkdagen van negen uur (9u) 's morgens tot zeventien uur (17u) in de namiddag mag het elektrisch hekken open blijven.
- Na zeventien uur (17u) en tot negen uur (9u) 's morgens en op niet-werkdagen zal iedere gebruiker van het hekken dit moeten sluiten na het in- of uitrijden.

Daartoe zullen de beide eigenaars van het zakenkantoor I en II een sleutel krijgen, teneinde hen in staat te stellen deze verplichting te kunnen naleven.

Eveneens zal er een sleutel ter beschikking gesteld worden van de syndicus.

- b. De parkeerplaatsen op de parking langs de voorkant van het complex (Stationsstraat) zijn uitsluitend voorbehouden voor het immobiliënkantoor en het zakenkantoor II en hun cliënteel. Het is de andere eigenaars van het complex derhalve verboden gebruik te maken van deze parking, om welke reden ook.

Het is ten strengste verboden op beide parkings :

- kinderen te laten spelen of zitten;
- met fietsen, moto's en dergelijke rond te rijden;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen, alsmede van een vrije uitlaatbuis;
- de motoren nutteloos te laten draaien en olie of benzine te laten ontsnappen of verbranden;
- er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enzovoort) uit te voeren of te laten uitvoeren;
- auto's, fietsen of moto's te wassen.

5) Naamplaatjes en aanplakbrieven

De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners van de loten die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de lift worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en aan de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de nummerplaten van de voertuigen, aangebracht op de gesloten garages.

De bewoners van de loten mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schade aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw, en onder meer uithangborden, publiciteit, affiches, vogelkooien of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen, onder voorbehoud echter van hetgeen hiervoor vermeld werd i.v.m. lichtreclames, vlaggenmasten en publiciteit aan de voorgevel.

Zijn echter wel toegelaten, de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een lot. Het model en de grootte van deze panelen of aanplakbrieven, alsmede de plaats waar deze moeten aangebracht worden, zal bepaald worden door de syndicus.

6) Zonneschermen – gordijnen

De vensters van de appartementen op de verdiepingen dienen afgeschermd te worden door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten.

Indien aan de vensters van de appartementen en zakenkantoren blinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de syndicus van het gebouw. Voormelde bepalingen zijn niet van toepassing voor het immobiliënkantoor.

Artikel 6 – Vrije toegang tot privatieve lokalen

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten uitgevoerd worden. Zulks zal onder meer het geval zijn voor de afsluitkranen en dergelijke meer van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen zouden bevinden.

Bij verhuizing zal ieder privaat, zonder enige vergoeding, moeten gedogen dat meubels en meubilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de particulieren tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kostbare meubels en meubilair.

Voormelde bepalingen zijn niet van toepassing op het vastgoedkantoor.

Artikel 7 – Gebruik van de gemeenschappelijke delen

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun mede-eigenoten.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens en dergelijke mogen plaatsen in de gemeenschappelijke delen; er geen huishoudelijke werken mogen uitvoeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen, het uithangen van was aan de voorgevel.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde, dat niet tot het zakelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

SECTIE 2: VERDELING DER GEMENE LASTEN

Artikel 8 – Verdeling der gemene lasten

In algemene regel worden de algemene onkosten ten laste van de gemeenschap gelegd, betaald en gedragen, door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen, behoudens de uitzonderingen hiervoor of hierna vermeld :

- Het immobiliënkantoor moet niet tussenkomen in de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke inkomsten, de trappen, trapzalen, de overlopen, de liftschacht en de liften van het complex.
- De zakenkantoren I en II moeten niet tussenkomen in de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke delen in het gebouw, met uitzondering voor wat betreft de gemeenschappelijke delen die op het gelijkvloers gelegen zijn en voor zover deze gemeenschappelijke delen geen betrekking hebben op de lift, de liftkoker, de trap en de trapzalen van het gelijkvloers.
- De schilderwerken en de herstellingswerken met betrekking tot de gemeenschappelijke inkomsten, de trappen, trapzalen, de overlopen, de liftkoker en de liften van het complex zullen gedragen worden door de eigenaars van de loten die erdoor bediend worden in evenredigheid met hun quotiteiten in de gemene delen, onder voorbehoud van hetgeen hierboven vermeld werd betreffende het immobiliënkantoor.
- Het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de parking langs de achterkant van het complex langs de IJzerstraat vallen ten laste van de eigenaars van :
 - het immobiliënkantoor : voor vijftig procent (50%);
 - het zakenkantoor I : voor vijfentwintig procent (25%);
 - het zakenkantoor II : voor vijfentwintig procent (25%).
- Het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de parkings langs de Stationsstraat vallen ten uitsluitende laste van het immobiliënkantoor, alsook het zakenkantoor II, in verhouding met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.
- Noch het gebouwencomplex, noch het garagecomplex zullen dienen tussen te komen in elkanders lasten en kosten van onderhoud en herstelling en eventuele heropbouw, tenzij het lasten en kosten betreft die specifiek betrekking hebben op deze twee gedeelten samen; bijvoorbeeld, doch niet beperkend, de aan- en afvoerleidingen van water en elektriciteit. Voor het onderhoud, de herstelling en de wederopbouw van die gemene delen of diensten dient ieder complex toegang te verlenen en tussen te komen in de kosten. Doorgang zal ook dienen verleend te worden voor onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de delen van het complex die door het andere gaan, zo bijvoorbeeld leidingen en zo meer.
- De kosten van honorarium van de syndicus zullen gedragen worden door alle eigenaars in verhouding met hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 9 – Schade door de mede-eigendom veroorzaakt aan een mede-eigenaar

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar, door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 10 – Begrip gemene lasten

De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven die gemaakt zijn :

- a. in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.
- b. om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

Artikel 11 – Verhoging van de gemene lasten

Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, alleen deze verhoging moeten dragen. De verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een vier/vijfden meerderheid der stemmen.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen dan voorzien in artikel 5, en geeft dit aanleiding tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand, deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en ten laste van de betrokken eigenaar gelegd worden.

Artikel 12 – Provisionering van de gemene lasten

- 12.1. Ter dekking van de gemeenschappelijke uitgaven van het gebouw dienen alle mede-eigenaars fondsen ter beschikking te stellen van de syndicus.

Deze fondsen worden gevormd door periodieke voorschotten die elke eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw betaalt.

Voor buitengewone gemeenschappelijke uitgaven kan de syndicus beroep doen op een extra voorschot.

De voorschotten zijn betaalbaar binnen de veertien dagen nadat de syndicus daartoe aan elke eigenaar een betalingsorder heeft bezorgd.

- a. 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.

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten.

De betaling wordt periodiek 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 periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering der mede-eigenaars vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, ten einde de provisie in de handen van de syndicus te reconstitueren.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig 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.

Dit werkkapitaal wordt door de syndicus gestort op een afzonderlijke rekening "werkkapitaal" op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

- b. 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.

Tot dekking van deze buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissen een reservefonds aan te leggen.

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. Deze bijdragen worden door de syndicus vermeld in zijn periodieke afrekening.

Dit reservekapitaal wordt door de syndicus gestort op een afzonderlijke rekening "reservekapitaal" op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

- 12.2. Van deze verrichtingen maakt de syndicus een periodieke staat en, eens per jaar met het oog op de algemene vergadering, een jaarstaat.

Bij de jaarstaat wordt het saldo van de rekeningen gevoegd zijnde een overschot of een tekort dat proportioneel wordt uitbetaald aan of opgevraagd van de eigenaars.

De algemene vergadering kan bij gewone meerderheid bepalen het eventuele batige saldo over te dragen naar het volgend jaar.

Alle intresten van de belegde fondsen zullen in mindering gebracht worden van de gemeenschappelijke fondsen.

Artikel 13 – Onverdeeldheid en vruchtgebruik

Indien een lot onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen met betrekking tot dit lot, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen invoeren.

Artikel 14 – Overdracht van een kavel

- 14.1. Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden na het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid komt op te houden ingevolge een akte van verdeling tussen de erfgenamen of verkoop moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris voor wie de akte is verleden.

Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep, en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van overdracht en deze van ingetreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk ingeval van overdracht ingevolge een legaat.

- 14.2. 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 supra bepaald;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

De kosten voor de mededeling van de te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

- 14.3. 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 kapitaalinbreng 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 vermelde documenten 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 kapitaalinbreng 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.

De kosten voor de mededeling van de te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

- 14.4. 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.

- 14.5. 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.

- 14.6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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 15 – Verhuring

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen en zij zullen van de syndicus niet kunnen eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten zou leggen, zou opeisen.

Artikel 16 – Gemeenschappelijke baten

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de mede-eigendom.

De syndicus heeft volmacht om alle gemeenschappelijke inkomsten te ontvangen. Hij geeft er geldige kwijting over.

I. WERKEN AAN DE GEMENE DELEN

Artikel 17 – Werken van onderhoud en herstelling

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen omdat zij zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken mede-eigenaars.

Het schilderen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, evenals van de privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen omdat zij zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, zowel buiten als binnen, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen.

Alle andere herstellingen en/of veranderingswerken moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars met een drie/vierden meerderheid van de stemmen, met uitzondering van de gevallen waarvoor de wet een strengere meerderheid zou vereisen.

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

II. BELASTINGEN

Artikel 18 – Principe

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuurmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

III. VERZEKERINGSCONTRACTEN

Artikel 19 – Principe

De verzekering, zowel van de private zaken, ter uitzondering van de meubelen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal geschieden bij dezelfde maatschappij, en dit door alle mede-eigenaars, door de zorgen van de syndicus.

Deze verzekering zal geschieden tegen brand, bliksem en ontploffingen, waterschade, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, glasbraak en stormschade, het eventueel verhaal tegen derden en het verlies van huurgelden, dit alles voor sommen door de algemene vergadering te bepalen.

De syndicus zal hiertoe al het nodige doen. Hij zal de premies als gemeenschappelijke lasten betalen, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun rechten.

Indien een bijpremie geëist wordt omwille van het beroep van één der mede-eigenaars of omwille van het personeel, of om gelijk welke andere reden eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze bijpremie te zijnen uitsluitende laste vallen.

De mede-eigenaars zullen hun medewerking moeten verlenen, indien deze gevraagd wordt, voor het afsluiten dezer polissen en het tekenen der nodige akten. Bij gebreke zal de syndicus zelf gerechtigd zijn, en zonder aanmaning, deze geldig te tekenen in hun plaats.

Artikel 20 – Polisexemplaar

Elke mede-eigenaar zal, op eenvoudig verzoek, een exemplaar van deze polis kunnen bekomen bij de syndicus.

Artikel 21 – Verzekering meubels, mobiliair en inboedel

21.1. Iedere eigenaar is gehouden zelf zijn mobiliair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden, te laten verzekeren.

21.2. Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

21.3. De eigenaars die hun eigendom verhuren, zullen aan de huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren. De huurder zal met name de gehuurde lokalen en de roerende zaken die er zijn in opgestapeld tegen brandgevaar, waterschade en burehverhaal moeten verzekeren. Deze verzekeringen zullen moeten worden aangegaan bij een als solvabel gekende maatschappij. De huurder zal hiervan het bewijs moeten leveren, alsook van de betaling der premies, op eenvoudige vraag van de verhuurders.

De kosten en premies zijn uitsluitend ten laste van de huurders.

De huurder verzaakt, zo voor eigen rekening als voor zijn rechthebbenden en onder andere de onderhuurders, aan alle verhaal dat hij zou bezitten tegen de verhuurders en de andere mede-eigenaars op basis van artikel 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor de schade die zou worden aangericht aan zijn eigen goederen en aan deze van anderen die zich in deze plaatsen zouden bevinden.

De huurder zal de verzekeringsmaatschappij van deze verzaking in kennis stellen, hen verzoekend daarvan uitdrukkelijk akte te verlenen.

Artikel 22 – Verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet afgesloten worden door de syndicus de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen :

- schade veroorzaakt door het gebouw, eender of het om de gemene delen of om de privatieve delen gaat;
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en hystoestellen;
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel.

Artikel 23 – Inning der vergoedingen

In geval van ramp zullen de vergoedingen toegekend ingevolge de polis ontvangen worden door de syndicus in tegenwoordigheid der mede-eigenaars door de vergadering aangeduid, mits deze vergoedingen in bewaargeving te geven in een bank of elders onder de voorwaarden bepaald door de vergadering.

Er moet nochtans noodzakelijk rekening gehouden worden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, waarvan de rechten door tegenwoordig beding niet zullen mogen geschaad worden; hun tussenkomst zal worden gevraagd.

Artikel 24 – Aanwending van de vergoedingen

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de syndicus in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaar(s), daartoe aangesteld door de algemene vergadering, en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

Het gebruik van deze vergoeding zal als volgt moeten geregeld worden:

a. Ingeval van een gedeeltelijke vernietiging door ramp zal de algemene vergadering bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte.

Bij beslissing tot heropbouw of herstelling zal de syndicus de door hem geïnde vergoeding aanwenden tot

herstelling van de getroffen plaatsen.

Is de vergoeding onvoldoende om de herstelling te doen, dan zal het supplement geïnd worden door de syndicus tegen al de mede-eigenaars in evenredigheid met hun recht van mede-eigendom, behoudens verhaal dezer laatsten tegen diegene wiens heropgebouwd eigendom een meerwaarde zou verkregen hebben en tot beloop dezer meerwaarde.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven der herstellingen, zal het overschot tegoed komen aan de mede-eigenaars in evenredigheid van hun deel in de gemeenschappelijke delen.

b. Ingeval van totale vernietiging door ramp zal de algemene vergadering bij unanimité van de stemmen oordelen over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

Bij beslissing tot heropbouw zal de syndicus de door hem geïnde vergoeding hiertoe aanwenden.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van wederopbouw, zal het eventueel tekort ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering, welke deze aanvulling heeft vastgesteld, terwijl de wettelijke intresten, rechtens en zonder aanmaning lopen, bij gebrek aan storting binnen de voormelde termijn.

De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebreke daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of verkocht worden; de vergoeding van de verzekering alsmede de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke rechten in de mede-eigendom.

Artikel 25 – Bijkomende verzekering

- A. Indien er verfraaiingen uitgevoerd worden door de mede-eigenaars aan hun eigendom, zullen zij deze moeten verzekeren op hun kosten; nochtans kunnen zij deze verzekeren in de algemene polis, mits er de bij premie van te betalen en zonder dat de mede-eigenaars moeten tussenkomen om de kosten van eventuele heropbouw voor te schieten.
- B. De eigenaars die in tegenstrijd met de meerderheid zouden achten dat de verzekering onvoldoende is, hebben het recht voor eigen rekening een bijvoeglijke verzekering aan te gaan, op voorwaarde er ook alle kosten en premies van te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op de bijvergoeding die mocht toegekend worden wegens de bijvoeglijke verzekering en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

SECTIE 3: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

AFDELING 1 – DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 26 – Omschrijving, samenstelling en bevoegdheden

26.1. 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 :

26.1.1 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 buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

26.1.2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

26.1.3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

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

26.1.5. de herstelling of heropbouw van het gebouw.

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 uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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

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

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin uitgenodigd worden tot de algemene vergaderingen, maar hij zal er aan deelnemen met raadgevende stem en niet met beraadslagende stem.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar. De voorzitter kan zich laten bijstaan door een secretaris.

De vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden.

Alle mede-eigenaars nemen de formele verbintenis op zich de beslissingen van de algemene vergadering strikt na te leven. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de agenda zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig of vertegenwoordigd waren of niet. Ook verbinden deze beslissingen alle toekomstige mede-eigenaars alsmede de huurders van gedeelten van het gebouw.

26.3. De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering der mede-eigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over de basisakte of over het reglement van inwendige orde.

Artikel 27 – Tijdstip van bijeenroeping van de algemene vergadering

27.1. De algemene vergadering komt verplichtend eenmaal per jaar samen in de periode vanaf 15/02 tot 28/02

27.2. Buiten deze jaarlijkse algemene vergadering kan de syndicus, op eigen initiatief of op vraag van één of meer mede-eigenaars een buitengewone algemene vergadering samenroepen, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden.

- 27.3. Wanneer de vraag om een buitengewone algemene vergadering samen te roepen uitgaat van één of meerdere mede-eigenaars die samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, zal de syndicus verplicht zijn op hun vraag, indien deze schriftelijk is gesteld, in te gaan, op voorwaarde dat het verzoek bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus wordt gericht. De syndicus zal in dit geval binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzenden 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.
- 27.4. In alle andere gevallen zal de syndicus zelf oordelen over de opportuniteit van een verzoek tot oproeping van een bijzondere algemene vergadering.
- 27.5. Tenslotte kan ieder mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 28 - Oproeping en agenda

- 28.1. 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.
- 28.2. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
- 28.3. 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 ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.
- 28.4. Ten allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. 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.
- 28.5. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
- 28.6. De algemene vergadering kan alleen beslissingen nemen over de punten die in de agenda vermeld staan. Indien door de aanwezige mede-eigenaars andere kwesties worden voorgelegd, dan kan de vergadering daarover alleen adviseren, doch geen geldige beslissingen nemen.
- 28.7. Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is.
- Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars.

Artikel 29 - Vertegenwoordiging

- 29.1. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
- 29.2. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.
- 29.3. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
- 29.4. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
- 29.5. 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.
- 29.6. 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.
- 29.7. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.
- 29.8. Voor de minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en andere onbekwamen, treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.
- 29.9. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.
- 29.10. Ingeval van eigendomsovergang van een privaat, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en hoedanigheid schriftelijk kenbaar te maken aan de syndicus. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

Artikel 30 - Quorum

- 30.1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- 30.2. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

- 30.3. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, en dit na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen en hoogstens dertig dagen later.
- 30.4. De uitnodiging vermeldt dezelfde dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering. In de oproeping tot de nieuwe vergadering wordt melding gemaakt van het feit dat de vorige vergadering niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet het vereiste quorum bereikte.
- 30.5. De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen.

Artikel 31 - Stemkracht

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

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.

Artikel 32 - Meerderheidsvereisten

- 32.1. 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, dat wil zeggen de helft plus één, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.
- 32.2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

- 32.3. De algemene vergadering beslist alleszins:

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.

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

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

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor wat betreft de door de syndicus te nemen bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- 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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

3° met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
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.
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 33 – Notulen

- 33.1. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
- 33.2. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
- 33.3. 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.
- 33.4. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering bovenvermelde beslissingen op in het register van de beslissingen, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.
- 33.5. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

AFDELING 2 – DE SYNDICUS

Artikel 34 – Algemene opdracht

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

Artikel 35 – Benoeming syndicus

- 35.1. Het bestuur over het gebouw wordt toevertrouwd aan een syndicus, wiens mandaat een duurtijd heeft van drie jaren, dat evenwel kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.
- 35.2. 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.
- 35.3. De syndicus hoeft niet noodzakelijk een mede-eigenaar te zijn.
- 35.4. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
- 35.5. 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.

- 35.6. Aan zijn mandaat kan de syndicus een einde stellen door dit schriftelijk, en minstens drie maand vooraf, aan de algemene vergadering te melden.
- 35.7. De algemene vergadering van haar kant kan de syndicus ontslaan. Dit ontslag moet door de algemene vergadering schriftelijk en minstens dertig dagen vooraf aan de syndicus worden gemeld.
- 35.8. De algemene vergadering kan tevens een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.
- 35.9. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 36 – Opdracht

De syndicus is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de gemeenschap van mede-eigenaars. In deze hoedanigheid verzekert hij het beheer van het gebouw en neemt alle ter zake dienende initiatieven.

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten. Hij staat tevens in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemene zaken en delen van het gebouw. Dit alles binnen de perken van wat men pleegt te noemen “lopende zaken”.

De syndicus neemt het bestuur waar over het gebouw met betrekking tot:

- het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;
- de dringende herstellingen aan de privatieve delen wanneer de eigenaar zelf het onderhoud verwaarloost en zulks nadeel kan toebrengen aan het gebouw zelf;
- de wijze waarop het gebouw dient bewoond;
- de betrekkingen tussen de mede-eigenaars en hun wederzijdse rechten van bewoning;
- de betrekkingen tussen de mede-eigenaars en derden voor alles wat het bewonen van het gebouw betreft.

De syndicus sluit voor rekening van het gehele gebouw een verzekering af zoals supra in dit reglement voorzien.

De syndicus laat alle werken en herstellingen aan het gebouw uitvoeren die hem door de algemene vergadering zijn opgedragen. Dringende herstellingen zal de syndicus kunnen laten uitvoeren zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering. De syndicus zal in deze gevallen op de eerstvolgende algemene vergadering verantwoording geven voor de uitvoering van deze werken.

De syndicus is, voor rekening van de eigenaars, belast met het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering, het algemeen bestuur en onderhoud van het gebouw, het regelen van de inkomsten en uitgaven ervan, het toezicht op de bewoning van het gebouw, alsmede het voorbereiden en leiden van de algemene vergadering. De syndicus is dus belast met zowel het administratieve, financiële als technische beheer van het gebouw.

Daarnaast heeft de syndicus tot wettelijke opdracht:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register van beslissingen;
- 3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- 7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 14, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met

inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

12° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren;

13° ten behoeve van de in artikel 32.3, 1°, d) bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies 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;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. 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, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Artikel 37 – Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging wordt door de statuten de bevoegdheid verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in 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 38 – Honorarium

Het honorarium van de syndicus is een onderdeel van de gemeenschappelijke lasten en wordt geregeld volgens de tarieven van de Confederatie van de Immobiliën Beroepen. De afrekening zal periodiek gebeuren, samen met de vordering van de voorschotten.

Ingeval van niet-betaling van zijn honorarium beschikt de syndicus over dezelfde dwangmiddelen tegenover de mede-eigenaars als deze opgesomd in artikel 39.

Artikel 39 – Dwangmiddelen

- 39.1. Ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft, het voorschot of aandeel in het reservefonds gevraagd door de syndicus te betalen of aan deze laatste terug te betalen, of zijn aandeel te betalen in de gemeenschappelijke kosten binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.
- 39.2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de syndicus gerechtigd:
- a. de levering van water, gas en elektriciteit aan de in gebreke geblevene stop te zetten, voor zover dit wettelijk is toegelaten.
 - b. de in gebreke geblevene te dagvaarden in betaling.
 - c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden welke toekomen aan de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft; te dien einde doet ieder mede-eigenaar vanaf nu alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de syndicus voor het geval die mede-eigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de syndicus.
 - d. te vorderen van ieder der mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke geblevene in de gemeenschappelijke kosten en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.
- 39.3. Alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op tegen de wettelijke intrestvoet vermeerderd met twee procent per jaar van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan sprake sub één hierboven.
- 39.4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld, is de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.
- 39.5. De syndicus zal tot aanwending van deze dwangmiddelen kunnen overgaan zonder hiertoe de voorafgaande toelating te moeten vragen van de algemene vergadering of de Raad van mede-eigendom. In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen, noch tegenover de Rechtbank, noch tegenover derden.

Artikel 40 – Betwistingen

Onverminderd wat voorafgaat, onderzoekt de syndicus de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid kan de syndicus ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Artikel 41 – Beheersrekening

- 41.1. De jaarlijkse beheersrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.
- 41.2. De mede-eigenaars zijn gerechtigd de bewijsstukken in te zien op basis waarvan de syndicus zijn jaar- en beheersafrekening heeft opgemaakt.
- 41.3. Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de mede-eigenaars voor het komende werkjaar het bedrag van de door de syndicus te innen provisies ter samenstelling van het werkkapitaal enerzijds, het reservekapitaal anderzijds.

Van zodra de jaar- en beheersafrekening door de algemene vergadering zijn goedgekeurd, wordt aan de syndicus ontlasting voor zijn beheer gegeven.

AFDELING 3 – DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 42 – Aanstelling en bevoegdheid

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

SECTIE 4: RECHTSVORDERINGEN

Artikel 43 – Optreden in rechte van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Artikel 44 – Optreden in rechte van de syndicus

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

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

Artikel 45 – Optreden in rechte van een mede-eigenaar

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen. Vanaf het instellen van dergelijke vordering en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet. Vanaf het instellen van dergelijke vordering en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Artikel 46 – Proceskosten

De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, is vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

De mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, is vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

SECTIE 5: TEGENSTELBAARHEID VAN DE STATUTEN, HET REGLEMENT VAN ORDE EN DE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 47 – Algemeen

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

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

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

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

Artikel 48 – Reglement van orde

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

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

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

Artikel 49 – Beslissingen van de algemene vergadering

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

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

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

Artikel 50 – Optreden in rechte door bepaalde derden

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

SECTIE 6 : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 51 – Ontbinding

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

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

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

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

Artikel 52 – Verloop van de vereffening

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 53 – Afsluiting van de vereffening

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

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

SECTIE 7 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 54 – Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars slechts van toepassing op de documenten die worden opgesteld na de inwerkingtreding 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.

Artikel 55 – Overschrijving akten

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

Artikel 56 – Kosten

De kosten aangaande de opmaak en/of overschrijving van de akten van mede-eigendom zijn ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijk aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

**REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE
RESIDENTIE RIETHAGE
Aalter, Stationsstraat**

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "Riethage" worden beschreven in de notariële akte dd. 23 december 1988, verleden voor Meester Jean-Jacques GOEMINNE, notaris te Aalter, meer bepaald in het (1) het zakelijk statuut en de basisakte, (2) het reglement van mede-eigendom en (3) het reglement van inwendige orde.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van het reglement van inwendige orde, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De bepalingen in bovenvermelde notariële aktes betreffende het reglement van inwendige orde worden uit de statuten gelicht en worden niet overgeschreven op het hypotheekkantoor. Het reglement van inwendige orde zal kunnen gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering, genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 1 – Draagwijdte – Veranderingen

Het reglement van orde is tegenstelbaar aan ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning.

Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

Het reglement van orde zal slechts gewijzigd kunnen worden door een beslissing van de algemene vergadering met een gewone meerderheid der stemmen.

Artikel 2 – Moraliteit – rust

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw zullen steeds het gebouw moeten bewonen en gebruiken op een deftige en eerbare wijze als "goede huisvader".

Zij moeten erover waken dat de rust niet gestoord zou worden, noch door hen, noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder meebrengen voor de andere bewoners of burens. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten, doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt.

Artikel 3 – Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder door lawaai, reuken of anderszins ondervinden.

In geval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot vijftien euro (€ 15,00) kan bedragen per dag vertraging (voormeld bedrag zal gekoppeld worden aan de gezondheidsindex met als basis de index van de maand van het ondertekenen van de basisakte) na kennisgeving van de beslissing per aangetekend schrijven door de syndicus; dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering bij een gewone meerderheid van stemmen te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

Artikel 4 – Gebruik van de lift

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en aan hun bezoekers.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

Artikel 5 – Veiligheid en rust

Elektriciteitsleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

De bewoners moeten hun loten als goede burgers bewonen.

Het gebruik van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasietapparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die huishoudelijke apparaten bedienen, en dan nog op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

De eigenaars van de drie kantoren op het gelijkvloers mogen alle apparaten plaatsen die nodig of nuttig zijn voor een volwaardige uitrusting van hun kantoren.

Artikel 6 – Verwarming

Er is individuele verwarming voor zien voor elk appartement. De eigenaars van appartementen dienen voortdurend een minimumtemperatuur van tien graden in hun eigendom te verzekeren, verplichting die tevens geldt voor de huurders of andere gebruikers.