

BASISAKTE
RESIDENTIE LYS

Voorafgaande beschouwingen

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

- notariële akte dd. 20 december 1974, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 9 mei 1975, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 12 mei 1976, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 19 oktober 1997, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSEN, beiden met standplaats te Gent,

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 - Ligging van de grond en het gebouw

Het gebouw betreft een appartementsgebouw BLOK C, gelegen op een perceel grond te Gent, Nieuwe Wandeling, tussen de Stadsvesten, de Leie en de Ekkergerbrug, bekend ten kadaster of gekend geweest sectie F, deel van nummers 210/M/2 en 210/A/2 met een oppervlakte van vijftientig aren, drieëntachtig centiareen en tweeëntachtig vierkante decimeters.

De oprichting van het appartementsgebouw BLOK C maakt deel uit van de verwezenlijking van een complex gebouwen, opgericht in het kader van een zoneplan van de wijk "Groene Vallei" te Gent, Nieuwe Wandeling.

Het appartementsgebouw BLOK C draagt de naam "**Residentie LYS**" en omvat ondergrondse garages, een kelderverdieping, een gelijkvloers, vijftieng (25) verdiepingen en een dakverdieping.

Artikel 2 – Stelsel van appartementsmede-eigendom

Onderhavige basisakte heeft tot voorwerp het juridisch statuut van horizontale eigendom vast te leggen, overeenkomstig artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis (577bis) van het Burgerlijk Wetboek, van het appartementsgebouw met bijhorend garagegedeelte.

Het appartementsgebouw wordt also gebracht onder het statuut van de horizontale eigendom, zoals geregeld door artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek. Vanaf heden kunnen de privatieven het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten. Aldus zijn als privatieven, vatbaar voor exclusieve eigendom, tot stand gebracht : de appartementen, winkels, studio's, garages, garages-peinture, dagparkings of andere lokalen volgens de commerciële noodwendigheden.

Ieder der privatieven omvat :

- a) een gedeelte in de privatieve en uitsluitende eigendom;
- b) een zeker aantal eenheden in de gemene delen die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, waaronder de grond (behoudens provisiekelders en dagparkings).

Elke overeenkomst slaande op een privaatief, slaat ook op de eenheden in de gemene delen die eraan verbonden zijn. De gemene delen zijn verdeeld in eenheden, omgeslagen over de verschillende privatieven zoals opgegeven in de verdelingstabel in artikel 4, hetzij tienduizend.

Artikel 3 – Beschrijving van de privatieve en gemene delen

Het omvat privatieve delen (algemene en conventionele benaming om aan te duiden : appartementen, winkels, studio's, garages, kelders en andere lokalen ieder vatbaar voor alleen-eigendom), alsmede gemene delen die bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid. De garages zijn ingericht onder de grond.

Zijn gemeen, alle elementen, delen en installaties van het gebouw die niet strekken tot het uitsluitend nut en/of gebruik van een privatieve delen.

Het zal omvatten :

I. Ondergrondse garages

A. Gemene delen

Een bewegingsruimte voor voertuigen, een plaats voor fietsen, een plaats voor containers, de op- en afrit, doorgangen, noodtrappen en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

B. Privatieve delen

Zesentwintig (26) garageboxen, genummerd box 1 tot en met box 26 en negentig (90) garagespeintures, zijnde GP 27 tot en met GP 116.

II. Kelderverdieping

A. Gemene delen :

lokaal voor R.T.T., beerputten met spoelstelsel, een hoogspanningscabine, een dieselgroep, een lokaal voor gasmeters, een stookplaats, verschillende lokalen voor vuilnis, doorgangen, verschillende sassen, liftkokers, trapzalen, een provisiekelder voor de conciërgewoning en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

B. Privatieve delen :

tweehonderd negentachtig provisiekelders (289), genummerd PK 1 tot en met PK 138 en PK 140-141 en 143, PK 145 tot en met PK 163, PK 165 tot en met PK 293.

III. Gelijkvloers

A. Gemene delen

Diverse wegenis en aanplanting, zone dagparkings langs Schrausstraat ten titel van inlichting aangeduid en later eventueel te wijzigen door Amelinckx, inkomhalls, plaatsen voor kindwagens, doorgangen, conciërgewoning (omvattende : hall met kastenen berging, living, één slaapkamer, kookhoek, badkamer met wc, terras), trapzalen, liftkokers, en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

B. Privatieve delen

- eenenzeventig dagparkings met nummers DP 117 tot en met DP 187, enkel verkoopbaar aan eigenaars van privatieven in het gebouw
- Zeven appartementen, te weten : appartement type A, B, D, G, H, I en K.
- Drie studio's, te weten : appartement-studio type F, J en L.

Appartement A : hall met ingemaakte kast, berging met vuilschuif, keuken, badkamer met wc, living, één slaapkamer en terras (geen rookleiding).

Appartement B omvattende : hall met ingemaakte kasten, living, wc, badkamer, keuken, berging met vuilschuif, één slaapkamer, terras.

Appartement D omvattende : hall met ingemaakte kasten, wc, badkamer met wc, gang, drie slaapkamers, living, keuken, berging met vuilschuif.

Appartement F, type studio omvattende : hall met ingemaakte kast, berging, badkamer met wc, keuken met berging, living, terras (geen rookleiding en geen vuilschuif).

Appartement G omvattende : hall met ingemaakte kasten, gang, wc, badkamer, keuken, berging met vuilschuif, living, één slaapkamer (geen rookleiding).

Appartement H omvattende : hall met ingemaakte kasten, gang, wc, badkamer met wc, drie slaapkamers, keuken, berging met vuilschuif, living.

Appartement I omvattende : hall met ingemaakte kasten, gang, wc, badkamer, twee slaapkamers, keuken, berging met vuilschuif, living, terras.

Appartement J, type studio omvattende : hall met ingemaakte kasten, berging met vuilschuif, badkamer met wc, living, slaaphoek, kookhoek, terras (geen rookleiding).

Appartement K omvattende : hall met ingemaakte kasten, gang, badkamer, wc, twee slaapkamers, living, keuken, berging met vuilschuif, terras.

Studio L : hall met ingemaakte kasten, badkamer met wc, kookhoek, berging met vuilschuif, living en terras (geen rookleiding).

IV. Verdieping 1 tot 25

A. Gemene delen

Overlopen, trapzalen, liftkokers, brandtrappen, en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

B. Privatieve delen

Per verdieping :

- tien appartementen, te weten : appartement type A, B, C, D, E, F, G, H, I en K.
- twee studio's type J en L.

De appartementen type A omvatten : hall met ingemaakte kast, berging met vuilschuif, keuken, badkamer met wc, living, één slaapkamer en twee terrassen (geen rookleiding).

De appartementen type B omvatten : hall met ingemaakte kasten, wc, badkamer, living, keuken, berging met vuilschuif, slaapkamer en terras.

De appartementen type C omvatten : berging, hall met ingemaakte kasten, badkamer met wc, kookhoek, berging met vuilschuif, living, slaapkamer en terras (geen rookleiding).

De appartementen type D omvatten : hall met ingemaakte kasten, gang, wc, badkamer met wc, keuken, berging met vuilschuif, living, drie slaapkamers en hoekterras.

De appartementen type E omvatten : hall met ingemaakte kasten, living, keuken met berging en toegang tot vuilschuif, twee slaapkamers, gang, badkamer, wc en terras.

De appartementen type F omvatten : hall met ingemaakte kasten, keuken, berging met vuilschuif, living, doorgang naar wc met ingemaakte kasten, wc, berging, badkamer, twee slaapkamers en twee terrassen.

De appartementen type G omvatten : hall met ingemaakte kasten, gang, berging, wc, badkamer, keuken, berging met vuilschuif, living, twee slaapkamers en terras.

De appartementen type H omvatten : hall met ingemaakte kasten, wc, badkamer met wc, drie slaapkamers, keuken, berging met vuilschuif, living en terras.

De appartementen type I omvatten : hall met ingemaakte kasten, gang, wc, badkamer, twee slaapkamers, keuken, berging met vuilschuif, living en terras.

De appartementen type J, type studio omvatten : hall met ingemaakte kasten, berging met vuilschuif, badkamer met wc, kookhoek, living met slaaphoek en terras (geen rookleiding).

De appartementen type K omvatten : hall met ingemaakte kasten, badkamer, berging, wc, twee slaapkamers, keuken, berging met vuilschuif, living en terras.

De appartementen type L, type studio omvatten : hall met ingemaakte kasten, badkamer met wc, kookhoek, berging met vuilschuif, living en terras (geen rookleiding).

De appartementen, studio's en conciërgewoning zijn slechts voorzien van een toegang tot stortkoker en/of een rookleiding, indien zulks uitdrukkelijk op het plan vermeld is.

Artikel 4 – Bepaling van de quotiteiten en verdelingstabel

I.	<u>Kelderverdieping :</u>	
-	zesentwintig garageboxen – box één tot zesentwintig – met elk vier eenheden, hetzij samen honderd en vier eenheden	104
-	negentig garages-peinture GP 27 tot en met GP 116 met elk drie eenheden, of samen tweehonderd zeventig eenheden	270
II.	<u>Gelijkvloers :</u>	
-	een appartement A met dertig eenheden	30
-	een appartement B met negenentwintig eenheden	29
-	een appartement D met vijfenveertig eenheden	45
-	een appartement G met drieëndertig eenheden	33
-	een appartement F met twintig eenheden	20
-	een appartement I met zevenendertig eenheden	37
-	een appartement J met achttien eenheden	18
-	een appartement K met eenendertig eenheden	31
-	een appartement H met zevenendertig eenheden	37
-	een appartement L met eenentwintig eenheden	21

III. <u>Verdiepingen 1 tot en met 25 :</u>	
vijfentwintig appartementen :	
– type A met elk achtentwintig eenheden, hetzij samen zevenhonderd eenheden	700
– type B met elk zevenentwintig eenheden, hetzij samen zeshonderd vijfenzeventig eenheden	675
– type C met elk tweeëntwintig eenheden, hetzij samen vijfhonderd vijftig eenheden	550
– type D met elk zesenvieftig eenheden, hetzij samen duizend honderd vijftig	1.150
– type E met elk zevenendertig eenheden, hetzij samen negenhonderd vijftentwintig	925
– type F met elk negenendertig eenheden, hetzij samen negenhonderd vijfenzeventig eenheden	975
– type G met elk zesendertig eenheden, hetzij samen negenhonderd eenheden	900
– type H met elk achtendertig eenheden, hetzij samen negenhonderd vijftig eenheden	950
– type I met elk vijfendertig eenheden, hetzij samen achthonderd vijfenzeventig eenheden	875
– type J met elk zestien eenheden, hetzij samen vierhonderd eenheden	400
– type K met elk negenentwintig eenheden, hetzij samen zevenhonderd vijftentwintig eenheden	725
– type L met elk twintig eenheden, hetzij samen vijfhonderd eenheden	500

Totaal aantal eenheden :	10.000

Opmerking : aan de dagparkings en de provisiekelders worden geen afzonderlijke eenheden in de gemene delen toegekend.

Artikel 5 – Algemene omschrijving van de privatieve delen

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend ten gebruikte zijn van één mede-eigenaar.

Zodoende zijn privaat – zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft – de elementen die de loten vormen en de hierbij behorende privatieve aanhorigheden die zich in bedoelde loten bevinden, zoals :

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters die de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneschermen omvatten;
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken;
- de bekledingen en leuning van de balkons en alle terrassen, met inbegrip van die welke op het dak zijn aangelegd;
- de deuren op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de kelderverdieping;
- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk;
- de sanitaire en de verwarmingsinstallaties die het perceel bedienen;
- de installaties voor parlofoon en deuropener;
- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruikte van een privaat lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden;

- de meters ten gebruike van één enkel lot.

Zijn eveneens privatief, de toebehoren ten gebruike van de loten die zich buiten bedoelde loten bevinden, en met name :

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshall, behalve de gedeelten van deze elementen die voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

Artikel 6 – Algemene omschrijving van de gemene delen

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en vordering zoover de vermelde delen erin voorkomen :

- het bebouwde en niet bebouwde terrein; de funderingen en de zware muren; het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels;
- de noodladders of -trappen;
- de ruwbouw van de terrassen, de balkons en toegangswegen tot de garages;
- de toegangen tot het gebouw, met inbegrip van de toegangen tot de garages en binnenplaatsen, met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen;
- de schoorsteenkokers en kappen;
- de balklagen;
- de daken van het gebouw, de garage of de aanhorigheden met de bedekking hiervan en de waterafvoerpijpen;
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie;
- de verwarmingsinstallatie, installatie voor warm water en alle toebehoren;
- de trapkasten;
- de volledige installatie van de liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen;
- de radio- en televisieantenne;
- de eventuele lokalen voor kinderwagens en rijwielen;
- de plaatsen voor meters;
- de conciërgewoning;
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw die niet ten uitsluitende gebruike van één enkel privatief staan.

Artikel 7 – Interpretatieregel

In geval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd, alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privatief element.

Artikel 8 – Erfdienstbaarheden

1. De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (constructies en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en leidende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die gezegde loten kunnen bevoor- of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico.
2. Er wordt bepaald in het kader van de verwezenlijking van het zoneplan van de wijk "Groene Vallei" te Gent, Nieuwe Wandeling, dat onderhavig appartementsgebouw (BLOK C) enerzijds belast is met, anderzijds het voordeel geniet van, de erfdienstbaarheden die nodig zijn voor de verwezenlijking van gezegd zoneplan, zoals het bestaat of later zou kunnen gewijzigd worden, dit ten voordele van de andere eigendommen die van het zoneplan deel uitmaken.

Die erfdienstbaarheden betreffen al de rioleringen, aflopen, leidingen van elektriciteit, gas en water, doorgangen voor voetgangers, auto's of andere voertuigen, alsook van zichten en lichten.

3. Hoogspanningscabine

In haar hoedanigheid van stroomverdelers staat de Stad Gent in voor de toelevering van de stroom in het gebouw. De hiertoe voorziene hoogspanningscabine dient voor het spijzen zowel van de eigen behoeften als voor deze van derden. Deze distributiepost moet in alle omstandigheden en te allen tijde ongestoord kunnen uitgebraat worden.

De vestiging van bedoelde distributiepost en de verwerving van hierna gemelde erfdienstbaarheid geschieden tot algemeen nut.

Bij wijze van erfdienstbaarheid ten laste van genoemd goed, wordt het de stroomverdelers ten voordele van zijn elektriciteitsnet toegestaan om in genoemd gebouw een lokaal in gebruik te nemen met een bruikbaar volume van vijftientig kubieke meters vierhonderd drieëntwintig kubieke decimeters en een oppervlakte van negenentwintig vierkante meters zevenenveertig vierkante decimeters, dit teneinde er een distributiepost op te richten voor het spijzen van derden.

Het gebouw beschikt over een aftakking voor het dekken van haar eigen behoeften.

Het normale onderhoud van de cabineruimte zal geschieden door de zorgen van de stroomverdelers. Gans de elektrische apparatuur wordt bekostigd en gemonteerd door de stroomverdelers. De installatie omvat de nodige apparatuur voor het schakelen op hoogspanning, het omvormen van hoog- en laagspanning en het bedelen op laagspanning, alsmede alle bijhorigheden voor de exploitatie zoals kabels voor telefonie en teleactie.

De eigenaars, huurders, gebruikers, rechtsverkrijgers of rechtsopvolgers van het gebouw zullen geen toegang hebben tot de distributiepost. Deze zal gesloten worden door middel van een slot van de stroomverdelers. Verder zal de stroomverdelers zowel bij dag als bij nacht vrije toegang hebben tot de distributiepost waar de toestellen zijn opgesteld, hetzij om er schakelbewerkingen op hoog- en laagspanning uit te voeren, hetzij om de apparaten bedrijfsklaar te houden met het oog op de bestendigheid van de stroomvoorziening. De stroomverdelers zal ook het recht hebben de nodige kabels hoog- en laagspanning te plaatsen en deze aan te sluiten op het verdeelnet. De stroomverdelers zal ook te allen tijde het recht hebben alle onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren alsmede desgevallend de nodig geachte uitbreidings- of vernieuwingswerken, telkens zulks hem noodzakelijk mocht blijken

Voormelde erfdienstbaarheid is eeuwigdurend en onherroepelijk en zal voortbestaan zelfs ten voordele van alle latere eigenaars van het elektriciteitsnet en zal moeten geëerbiedigd worden door alle latere eigenaars van het lijdend erf.

Ingeval het lokaal waarin de distributiepost thans wordt ondergebracht later om welke reden ook zou verdwijnen, zullen de eigenaars van het lijdend erf aan de eigenaars van het heersend erf een plaats van zelfde omvang kosteloos ter beschikking stellen ter voldoening van de stroomleveraar. De onkosten van verplaatsing vallen ten laste van de eigenaars van het lijdend erf.

4. Kanaliserings

De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privaatieve kelders, de eventuele reservekamers en eventuele garages van welke aard ook en door om het even welke privaatieve loten aangelegd worden. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen te allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

Artikel 9 – Diversen

1) Schuilkelder

Gelet op de eventuele voorschriften uitgaande van de publieke overheden kunnen de kelder en gemeenschappelijke doorgangen, dienst doen als schuilkelder in het gebouw en zij zullen derhalve als dusdanig kunnen gebruikt worden onder de voorwaarden en in de omstandigheden bepaald door de publieke overheden.

Deze kelders en doorgangen zullen in dit geval bezwaard zijn met deze erfdienstbaarheden, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is aan de verkrijgers, eigenaars van deze kelders.

2) Een gedeelte van de parkeerruimte van een aantal dagparkings deel uitmakende van BLOK B is gelegen op grond van BLOK C.

De huidige en toekomstige eigenaars van voormelde dagparkings hebben een kosteloos en uitsluitend recht van gebruik op de ingenomen strook grond, met dien verstande dat de gemeenschap der eigenaars van BLOK C niet tussenkomen in de kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing van de wegbedekking en funderingen; deze kosten vallen ten laste van de eigenaars der dagparkings of de gemeenschap der eigenaars van BLOK B.

Dit recht van gebruik neemt een einde als de gedwongen mede-eigendom van BLOK B een einde neemt.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
RESIDENTIE LYS te Gent

Voorafgaande beschouwingen

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

- notariële akte dd. 20 december 1974, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 9 mei 1975, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 12 mei 1976, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 19 oktober 1997, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,

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 – Werkzaamheden aan de privatieve loten

Het wordt de mede-eigenaars verboden in de privatieve loten werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden die, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw, geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect aan de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen te wijzigen die vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonblindes, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen die via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Artikel 3 – Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken

Het wordt de mede-eigenaars verboden wijzigingen in de constructie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 4 – Verdeling van de privatieve loten

Het wordt alle mede-eigenaars, behalve aan deze op de benedenverdieping, verboden een lot te verdelen. Het wordt iedere mede-eigenaar die twee of verschillende loten zou hebben samengevoegd, toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 5 – Bestemming van de privatieve loten

I. Appartementen

- a) De appartementen worden gereserveerd ten gebuik van woning. Twee vertrekken van de appartementen mogen bestemd worden voor het inrichten van een privé-kantoor, dit wil zeggen als toebehoren bij de woning, doch op voorwaarde dat aldaar niet meer dan twee bedienden werkzaam zijn per vertrek.
- b) De appartementen mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van vrij beroep uitgezonderd het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of arts, die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt. Wie het vrij beroep uitoefent, mag in geen geval in het appartement meer dan één bediende per vijftien vierkante meters hebben.
- c) Een eigenaar van twee appartementen of studio's in onderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

II. Benedenverdieping

De benedenverdieping mag bestemd worden voor woning, kantoor of de uitoefening van een vrij beroep of voor luxewinkels met uitstalramen, voor zover deze bewoningen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

Het gelijkvloers zal eveneens kunnen bestemd worden tot uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groothandel als kleinhandel, tot de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of tot de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemming (bijvoorbeeld frigo's).

De inrichting van café, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming is slechts toegelaten mits uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering.

III. Eerste niveau boven het gelijkvloers

De appartementen van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor de uitoefening van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw.

Nochtans is het de bewoners van deze appartementen verboden om lichtreclames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

Artikel 6 – Verhuring

De privatieve loten mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een kelder of een andere aanhorigheid mogen evenwel onafhankelijk van het lot waarvan zij een onderdeel vormen, worden verhuurd, doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 7 – Werken aan de gemeenschappelijke delen

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging die de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld :

- a) noodzakelijke en dringende werkzaamheden : tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan door de syndicus ambtshalve besloten.
- b) noodzakelijke doch niet dringend werkzaamheden : tot deze werkzaamheden wordt besloten door de algemene vergadering, die bij meerderheid van drie vierden van de stemmen beslist.

Artikel 9 – Schilderwerken

De werkzaamheden betreffende het schilderen en wassen van de gevels, met inbegrip van de kozijnen, leuning, luiken of zonblindes, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering, die bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist.

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten hiervan dragen, de kozijnen, luiken, zonblindes en buitendeuren van zijn appartement te laten schilderen, alsmede de muren en plafonds van zijn terrassen.

Artikel 10 – Lichtreclames en publiciteit

- a) In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.
- b) Aan de binnenzijde van de ramen van het gelijkvloers zal nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

- c) Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de voorgevel gelegen boven de ramen van het gelijkvloers. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen, te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van het gelijkvloers. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaand dienen goedgekeurd te worden door de syndicus.

De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te worden.

Artikel 11 – Toegang tot de privatieve loten

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaat lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privaat vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden die in zijn privaat lot ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privaat loten of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet, de toegang tot zijn privaat lot te forceren, met het oog op het treffen van de schikkingen die getroffen zouden moeten worden. De hieraan verbonden kosten vallen alleszins ten laste van betrokken mede-eigenaar of bewoner.

Indien dit nodig is, moet iedere mede-eigenaar toegang tot zijn privaat lot verschaffen en met name om de toegang tot de noodladders of trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen belast met een erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van alle bewoners van het gebouw, teneinde in geval van nood toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen.

Het is dan ook verboden om gelijk welke voorwerpen op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

Artikel 12 – Gebruik van dakterrassen

De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras, zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privaat elementen die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in voordeel van alle privaat elementen in het gebouw, als in voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang voor het gebruik van de verhuishalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor de waterdichtheid van de dakbedekking die onder gezegde terrassen gelegen is. Het onderhoud van het terras zelf is eveneens ten laste van de gebruikers.

De niet-privaat gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuis, noodzaak of ramp.

Artikel 13 – Gebruik van koeren, tuinen, terrassen of balkons

De eigenaars van privatieve loten die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor hun onderhoud en herstelling instaan.

Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve loten of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

De onder beschreven verplichtingen dringen zich eveneens op aan de eigenaar van een privaat lot dat het genot heeft van een terras of van een balkon, zelfs indien dit privaat is. Deze zullen belast zijn met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de noodtrappen, teneinde in geval van noodzaak het gebouw te kunnen ontruimen of om het nodige onderhoud en herstellingen uit te voeren.

Artikel 14 – Verkeer met voertuigen

- a) De syndicus van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de bewegingsruimte en de parkings van het gebouw, voorwerp van onderhavige basisakte.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en verflijnen op de grond aanbrengen, opdat de signalisatie ook voor de niet mede-eigenaars van het gebouw duidelijk zou zijn. Er zal dus zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de signalisatie ingesteld door de Wegcode.

- b) Op het gehele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking van acht kilometer per uur. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.
- c) Alle verkeersborden dienen 's nachts zichtbaar te zijn.

SECTIE 2: VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15 – Gemeenschappelijke lasten

15.1. Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten, die lasten die betrekking hebben op :

- a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- b) de conciërge, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremie alsmede de last van de voordelen in natura, in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten;
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair, zoals vloerkleden, hanglampen, muurlampen, plafondlampen en al het materiaal bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boenmachine, stofzuiger, grasmaaimachine, vuilnisemmers, enzovoort);
- d) de verzekering met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars;
- e) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten ongeacht welke, die door de syndicus werden gemaakt ter inning van de gemeenschappelijke lasten;
- f) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten;
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel de leden van de beheerraad;

- h) een of andere dienst of een of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door een van hen zou kunnen worden gebruikt;
- i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen die door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel 42 beschreven maatregelen worden toegepast.

15.2. Alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke radio- en televisieantennes worden gedragen door alle mede-eigenaars van appartementen of flats, volgens de verhouding als bepaald in artikel 16, en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn aangesloten.

Bij eenvoudige meerderheid van stemmen mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes, welke verbouwing tot gevolg zou hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid. In een dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle mede-eigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

Artikel 16 – Verdeling van de lasten

Behoudens afwijking worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle mede-eigenaars verdeeld volgens de volgende verdeelsleutels.

Met het oog op het beheer, de exploitatie en de verdeling der gemeenschappelijke kosten zal slechts rekening gehouden worden met negenduizend achthonderd vijftientig/negenduizend achthonderd vijftientigsten (9.825/9825) (tienduizend/tienduizendsten oorspronkelijk toegekend aan alle particulieren van het gebouw, verminderd met honderd vijfenzeventig/tienduizendsten toegekend aan de oorspronkelijke technische verdieping). Voor nastaaende appartementen zal voor de tussenkost dan ook een andere basis worden weerhouden, te weten :

I. Gelijkvloers :

– aan appartement A zesentwintig eenheden	26
– aan appartement B zevenentwintig eenheden	27
– aan appartement D tweeënveertig eenheden	42
– aan appartement G eenendertig eenheden	31
– aan appartement F achttien eenheden	18
– aan appartement I vijfendertig eenheden	35
– aan appartement J zestien eenheden	16
– aan appartement K negenentwintig eenheden	29
– aan appartement H vijfendertig eenheden	35
– aan appartement L zeventien eenheden	17

II. Verdiepingen 1 tot en met 25 :

– aan appartement A vijfentwintig eenheden elk, hetzij samen zeshonderd vijftientig eenheden	625
– aan appartement B elk zevenentwintig eenheden, hetzij samen zeshonderd vijfenzeventig eenheden	675
– aan appartement C elk tweeëntwintig eenheden, hetzij samen vijfhonderd vijftig eenheden	550
– aan appartement D elk zesentwintig eenheden, hetzij samen duizend honderd vijftig eenheden	1.150
– aan appartement E elk zevenendertig eenheden, hetzij samen negenhonderd vijftientig eenheden	925
– aan appartement F elk negenendertig eenheden, hetzij samen negenhonderd vijfenzeventig eenheden	975
– aan appartement G elk zesentwintig eenheden, hetzij samen negenhonderd eenheden	900

–	aan appartement H achtendertig eenheden elk, hetzij samen negenhonderd vijftig eenheden	950
–	aan appartement I elk vijfendertig eenheden, hetzij samen achthonderd vijfenzeventig eenheden	875
–	aan appartement J elk zestien eenheden, hetzij samen vierhonderd eenheden	400
–	aan appartement K elk negenentwintig eenheden, hetzij samen zevenhonderd vijfentwintig eenheden	725
–	aan appartement L elk zeventien eenheden, hetzij samen vierhonderd vijfentwintig eenheden	425
III.	<u>Garages</u> Aantal eenheden toegekend aan de garages, zoals vermeld in de oorspronkelijke basisakte, hetzij driehonderd vierenzeventig eenheden	374
	Totaal : negenduizend achthonderd vijfentwintig eenheden	9.825

Artikel 17 – Afwijking verdeling kosten

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en het eventuele commerciële gelijkvloers geen verbinding bestaat (door een deurtoegang uitgevend op de hall), dan zal dit commerciële eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall en de trapzaal, doch wel in de conciërgelasten.

De eigenaar van het commercieel eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructies het bouwen van dergelijke toegang toestaan.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden. De bouwplannen omtrent voorgaande wijzigingen in de constructies (toegangen) zullen voor de uitvoering door een algemene vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hall en trapzalen.

Artikel 18 – Betaling van de gemeenschappelijke lasten

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 lasten 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 provisiës 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.

Van bovenvermelde 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.

Het is de syndicus toegelaten de geïnde provisiës te beleggen op een wijze die strookt met de belangen van de gemeenschap. Alle intresten van de belegde fondsen zullen in mindering gebracht worden van de gemeenschappelijke fondsen.

Artikel 19 – Onverdeeldheid – Vruchtgebruik

Indien een privaat onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of 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 privaat, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen invoeren.

Artikel 20 – Overdracht van de loten

a. 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 ingenottreding.

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

b. 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;
- 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.

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De 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 kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

e. 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.

f. 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 21 – Gemeenschappelijke ontvangsten

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid en wel volgens dezelfde verhouding als hun bijdrage in de lasten. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervan rechtsgeldig kwijting.

Artikel 22 – Verzekeringpolis

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, ontploffingen, waterschade, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, glasbraak, stormschade, 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.

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 23 – Polisexemplaar

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

Artikel 24 – Verzekering meubelen en inboedel

Elke mede-eigenaar en huurder is verplicht zijn meubelen en inboedel te doen verzekeren, bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze. De syndicus is gerechtigd het bewijs van de verzekering en van de betaling der premies na te zien.

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 een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie te zijnen uitsluitende laste vallen.

Artikel 25 – Verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet afgesloten worden door de syndicus om 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 eventuele gebruikte liften en hijstoestellen;
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap aangesteld personeel.

Artikel 26 – 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 27 – Verdeling der vergoedingen

Het gebruik der vergoedingen is geregeld als volgt :

- a) In geval van een gedeeltelijke vernietiging zal de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen moeten beslissen over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte; in voorkomend geval zal de syndicus de door hem geïnde vergoeding dan 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, 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 van het gebouw.
- b) In geval van totale 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. Is de vergoeding onvoldoende om de heropbouw te bekostigen, dan zal het supplement ten laste genomen worden door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun recht van mede-eigendom in de gemene delen. Dit supplement zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die dit supplement vastgesteld heeft; bij gebreke waarvan de interesten tegen wettelijke voet lopen, zonder sommatie.

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 gereede partij.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal men uit onverdeeldheid treden. De eventuele opbrengst van de verkoop en de verzekeringsvergoeding zal alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun respectievelijk aandeel in de gemene delen, zoals deze bepaald zijn in de waardetabel van het aantal tienduizendsten.

Artikel 28 – Bijkomende verzekeringen

- 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 bijpremie 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 menen dat de verzekering onvoldoende is, hebben het recht voor eigen rekening een bijvoeglijke en/of afzonderlijke 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 en/of afzonderlijke vergoeding die mocht toegekend worden wegens de bijvoeglijke en/of afzonderlijke verzekering en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

SECTIE 3: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

AFDELING 1 – DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 29 – Omschrijving, samenstelling en bevoegdheden

24.1. 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 :

24.1.1 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;

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

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

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

24.1.5. de herstelling of heropbouw ervan.

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

24.2. 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.

24.3. 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 30 – Oproeping en agenda

- 30.1. 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.
- 30.2. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
- 30.3. 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.
- 30.4. 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.
- 30.5. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
- 30.6. 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.
- 30.7. 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 31 – Tijdstip van bijeenroeping van de algemene vergadering

- 31.1. De algemene vergadering komt verplichtend eenmaal per jaar samen in de periode vanaf 01/05 tot 15/05
- 31.2. 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.
- 31.3. 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.

31.4. In alle andere gevallen zal de syndicus zelf oordelen over de opportuniteit van een verzoek tot oproeping van een bijzondere algemene vergadering.

31.5. 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 32 – Vertegenwoordiging

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

32.2. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

32.3. 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.

32.4. 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.

32.5. 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.

32.6. 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.

32.7. 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.

32.8. Voor de minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en andere onbekwamen, treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.

32.9. 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.

- 32.10. 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 33 – Aanwezigheidsquorum

- 33.1. 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.
- 33.2. 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.
- 33.3. 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.
- 33.4. 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.
- 33.5. De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen.

Artikel 34 – Stemrecht

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

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 35 – Meerderheidsvereiste

- 35.1. 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.
- 35.2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
- 35.3. 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) 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;
- d) 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.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van de oprichting van een deelvereniging;
- g) over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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.
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 36 – Notulen

- 36.1. 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.
- 36.2. 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.
- 36.3. 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.
- 36.4. 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.

- 36.5. 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 37 – Algemene opdracht

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

Artikel 38 – Benoeming syndicus

- 38.1. 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.
- 38.2. 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.
- 38.3. De syndicus hoeft niet noodzakelijk een mede-eigenaar te zijn.
- 38.4. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
- 38.5. 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.

- 38.6. Aan zijn mandaat kan de syndicus een einde stellen door dit schriftelijk, en minstens drie maand vooraf, aan de algemene vergadering te melden.
- 38.7. 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.
- 38.8. 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.

38.9. 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 39 – 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 42.

Artikel 40 – Opdracht

40.1. 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.

40.2. 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 20, 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 35.3, 1°, c) 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 rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, 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 41 – Bevoegdheid

41.1. 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.

- 41.2. 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 42 – Dwangmiddelen

- 42.1. 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.
- 42.2. 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.
- 42.3. 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.
- 42.4. 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.
- 42.5. 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 43 – 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 44 – Beheersrekening

- 44.1. De jaarlijkse beheersrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

44.2. De mede-eigenaars zijn gerechtigd de bewijsstukken in te zien op basis waarvan de syndicus zijn jaar- en beheersafrekening heeft opgemaakt.

44.3. 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 45 – Aanstelling en bevoegdheid

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

AFDELING 4 – RAAD VAN DE MEDE-EIGENDOM

Artikel 46 – Aanstelling en bevoegdheid

Gezien de mede-eigendom meer dan twintig kavels omvat, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt conform de wet een raad van de mede-eigendom opgericht, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot opdracht 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.

SECTIE 4: RECHTSVORDERINGEN

Artikel 47 – 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 48 – 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 49 – 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 50 – 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 51 – 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 52 – 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 53 – 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 daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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 54 – 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 55 – 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 56 – 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 57 – 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 58 – 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 59 – 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 60 – 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 LYS te Gent

Voorafgaande beschouwingen

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

- notariële akte dd. 20 december 1974, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 9 mei 1975, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 12 mei 1976, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,
- notariële akte dd. 19 oktober 1997, verleden voor Notarissen Willy VAN BELLE en Freddy VANDERCRUYSSSEN, beiden met standplaats te Gent,

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 bovenstaande notariële aktes betreffende het reglement van inwendige orde worden uit de statuten gelicht en worden niet overgeschreven worden 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 mand 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, beslissend met een gewone meerderheid der stemmen.

Artikel 2 – Algemeen

Over het algemeen gesproken dienen de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huishoudelijk reglement te eerbiedigen, alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

Artikel 3 – Gebruik ramen en balkons

De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons reclames, wasgoed of welke andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Al de ramen van het gebouw zullen moeten voorzien worden van gordijnen. Deze laatste zullen van een neutrale, lichte kleur en doorschijnend zijn; zij zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes, noch gelijk welk ander voorwerp aangebracht worden die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering.

Indien Scandiaflex of dergelijke aan de ramen wordt aangebracht, dan dient dez eveneens van een neutrale en lichte kleur te zijn.

Alle welkdanige affichage, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding, te betalen door de overtreder, wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

Artikel 4 – verwarming der appartementen

De eigenaars van de appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Artikel 5 – Geluidsisolatie

De eigenaars van de appartementen dienen er voor zorg te dragen, zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen als in geval van verhuring, dat de vloer over tenminste tachtig ten honderd (80%) van zijn oppervlakte met tapijt wordt belegd.

Het is de bewoners der appartementen verboden om klankkasten op minder dan tien centimeter van de muren, de vloeren of de zoldering te plaatsen.

In geval een commerciële activiteit in een privaat lot wordt uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

De betrokken eigenaars dienen er over te waken dat de activiteit uitgeoefend in hun pand niet strijdig is met de standing van het gebouw.

Voor alle bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de privaatieve loten altijd verantwoordelijkheid ten overstaan van de andere mede-eigenaars, voor de naleving ervan door hun huurder of andere bewoners van het lot.

Artikel 6 – Naamplaten en aanplakbrieven

De eigenaars of uitbaters van het gelijkvloers en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen, zijn gemachtigd een luxeplaat van ten hoogste twintig op dertig centimeter op de voorgevel aan te brengen. De plaat kan eveneens in de inkomhall worden aangebracht, en dit op een plaats te bepalen door de gemeenschap.

In geval van te koop of te huur stellen van een privaat eigendom zullen aanplakbrieven, de te koop of te huurstelling aankondigend, kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de geval van het gelijkvloers, vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij zullen mogen aangebracht worden.