RESIDENTIE

Grote Steenweg 53

2600 Berchem

K.B.O.-nummer : BE 0.847.660.135

ONDERHANDS

GECOÖRDINEERDE

STATUTEN

Hoofdstuk 1 : INLEIDING

De gecoördineerde nieuwe versie van de statuten bestaat uit 2 delen, zijnde :

Deel I : Basisakte :
De statuten werden opgesteld door notaris : Albert Van Winkel
Op datum van : 15/03/1965
Nadien werden er geen wijzigingen meer aangebracht.
Deze akte werd overeenkomstig art. 1 van de Hypotheekwet overgeschreven op het 1ste Hypotheekkantoor te Antwerpen

Deel II : Reglement van mede-eigendom

AFDELING 1 : BEGINSELEN

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, laatst gewijzigd ingevolge de Wet van twee juni tweeduizend en tien, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van de residentie.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering;
4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars plaatsvindt.

Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en de bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van Mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

AFDELING 2 : DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1: RECHTSPERSOONLIJKHEID

Deze akte, die de statuten omvat van de Vereniging van Mede-eigenaars, werd overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet overgeschreven op het 1ste Hypotheekkantoor te **Antwerpen**. Deze statuten hebben na overschrijving op het Hypotheekkantoor uitwerking gekregen vanaf het ogenblik minstens één privatieve kavel werd vervreemd. Overeenkomstig de Wet heeft de Vereniging van Mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid verworven.

Artikel 2: RECHTSVORM

De Vereniging van Mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

Artikel 3 : NAAM

De Vereniging van Mede-eigenaars draagt dan de benaming **"Vereniging van Mede-eigenaars van de Grote Steenweg 53 te 2600 Berchem"** of in het kort **"VME van de residentie Grote Steenweg 53 te 2600 Berchem"**.

Artikel 4 : ZETEL

De zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars is gevestigd in deze residentie, meer bepaald te Grote Steenweg 53 te 2600 Berchem.

Artikel 5 : ONDERNEMINGSNUMMER

De Vereniging van Mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en laatst gewijzigd door de Wet van twee juni tweeduizend en tien;
- de Wet van zestien januari tweeduizend en drie houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen;
- en artikel 9 van het Koninklijk Besluit van zesentwintig juni tweeduizend en drie houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de Wet van zestien januari tweeduizend en drie.

Ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige statuten, kreeg de Vereniging van Mede-eigenaars het **ondernemingsnummer 0847.660.135** toegewezen.

De Vereniging van Mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor de akten van rechtspleging zelfs op straffe van ontvankelijkheid.

Artikel 6 : DOEL

Het doel van de Vereniging van Mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

Artikel 7 : DUUR

De Vereniging van Mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Artikel 8 : VERMOGEN

De Vereniging van Mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

Artikel 9 : BOEKJAAR

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-eigenaars loopt van 1 oktober tot 30 september.

Artikel 10: VOORWERP VAN DE UITVOERING VAN VEROORDELINGEN

Beslissingen waarbij de Vereniging van Mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien principieel worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaars naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 11: RECHTSVORDERINGEN

A) *DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS*

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

B) *DE MEDE-EIGENAARS*

B.1. Betreffende private kavels:
Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de syndicus in te lichten. De syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

B.2. Betreffende Algemene Vergadering:
Iedere mede-eigenaar kan 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.
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.

Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de Algemene Vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de Algemene Vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de Algemene Vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende of noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijk delen, zoals bepaald onder punt "2.2. 3)G)".

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt, zoals bepaald onder punt "3.3. 3)".

C) *<u>VRIJWARING VAN RECHTEN</u>*

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

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

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

D) *<u>KOSTEN BETREFFENDE PROCEDURES</u>*

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

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

Artikel 12: <u>ONTBINDING EN VEREFFENING</u>

A) <u>DE ONTBINDING</u>

De Vereniging van Mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
Geen enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De Algemene Vergadering 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.

B) <u>DE VEREFFENING</u>

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 niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering 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.
De sluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het Hypotheekkantoor.
De akte bevat:

a) 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.

b) 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 Vereniging van Mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van zeven jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het Hypotheekkantoor.

HOOFDSTUK II: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 3: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENEAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 13 : Algemene interpretatieregel

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.
De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.
Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking. Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van mede-eigendom. Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn geacht gemeenschappelijk te zijn

Artikel 14: Voorschriften over het gebruik

De schilderwerken aan de gevels, waarbij begrepen de ramen, vensterblinden en rolluiken, zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndicus ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Geen enkel eigenaar mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering het initiatief nemen om zelf, en op zijn kosten, de ramen, rolluiken en de uitwendige kant van de inkomdeur van zijn appartement te doen schilderen.

Het schilderen, afwassen der muren, houtwerk en plafonds van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen eveneens uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndicus ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Artikel 15: Bewoning – terminologie

Al de appartementen zijn in beginsel bestemd als residentiële woning, met hoogstens een plaats die dienst doet als privaat bureel met niet meer dan twee bedienden. Het uitoefenen van een vrij beroep in de appartementen is toegelaten. In het gelijkvloers is toegelaten de inrichting van: appartementen, vrije beroepen, burelen, luxe winkels, showruimten alsook alle commerciële en professionele activiteiten zoals traiteur, patisserie met al dan niet fabricatie ter plaatse, tearoom, restaurant enz. Eveneens magazijnen of supermarkten.

Voor al wat voorafgaat, is het gebruik toegelaten van alle installaties en toestellen nodig voor de uitbating van vermelde activiteiten, o.a. koelinrichtingen.

In geval van inrichting van winkels of verkoopburelen zullen de uitstalramen met goede smaak en luxe moeten ingericht worden, dit om de standing van het gebouw hoog te houden.

De eigendommen der eerste verdieping kunnen gebruikt worden als residentiele woning, voor burelen, vrije beroepen, commerciële en of professionele activiteiten passend bij de standing van het gebouw.

Voor de eigendommen der eerste verdieping worden dezelfde rechten omtrent publiciteit toegekend als aan het gelijkvloers zoals hierna vermeld.

Geen enkele lichtreclame zal geduld worden op de gevel van het gebouw. De eigenaars die de winkels of burelen op het gelijkvloers uitbaten mogen echter aan de binnenzijde van hun eigendom, achter de vensters een eenvoudige lichtreclame aanbrengen op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

In afwijking van de bepalingen van het reglement van mede eigendom zijn de eigenaars en uitbaters of bewoners van het gelijkvloers en de eerste verdieping en de beoefenaars van een vrij beroep in de appartementen ook gemachtigd een koperen plaat van ten hoogste twintig op dertig centimeters op de voorgevel aan te brengen.

Artikel 16: Verhuring

In geval van verkoop en/of verhuring van een privatief eigendom zullen op de ramen van het te koop of te huur gestelde eigendom aanplakbrieven voor verkoop en/of verhuring kunnen aangebracht worden.

Het aanbrengen van publiciteit op de gemeenschappelijke delen van het gebouw voor verkoop en/of verhuring van privatieve eigendommen is niet toegelaten.

Artikel 17: Toezicht

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot het privatief gedeelte van hun appartementen toelaten teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

AFDELING 4: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENEAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 18 : Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is. De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 19: Toepassing van deze regel

In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden alles wat van aard zou zijn de andere bewoners van het gebouw te hinderen: rumoer, gerucht, reuken, enz.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nagestreefd worden:

1) Geen enkel voorwerp mag neergelegd of gehecht worden in of aan één der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

2) Geen enkel huishoudelijk werk, zoals uitkloppen van tapijten of kleding mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.

3) " Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien, met uitzondering van papegaaien zijn in het gebouw toegelaten."

4) De eigenaars der appartementen zullen ervoor zorgen hun vensters en balkons niet te versieren planten of andere voorwerpen die door het naar beneden vallen schade of andere ongemakken kunnen veroorzaken aan de bewoners der lager gelegen appartementen.

5) Alle appartementen zullen op een waardige en behoorlijke wijze moeten bewoond worden; tis te zeggen dat zij niet mogen dienen als ontuchthuis of bewoond mogen worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen gekend is.

6) Indien een eigenaar van een appartement zijn eigendom zoekt te verhuren zal hij al de verplichtingen die voortspruiten uit dit reglement aan zijn huurder opleggen.

Artikel 20 : Gebruik lift

Het gebruik van de lift is voorbehouden:

1) aan de bewoners van het gebouw;

2) aan hun bezoekers;

3)aan de dienstboden van vermelde personen, indien zij hun meesters of de kinderen ervan vergezellen.

Alle goederen en collies, van welke aard ook, mogen alleen vervoerd worden langs de trap en in geen geval langs de lift die voorbehouden is aan de personen.

Voor het gebruik van de lift zullen de nodige instructies aangeduid worden op toegangsdeur.

Deze instructies zullen onder meer het maximum gewicht aanduiden voorzien voor deze toestellen, de te nemen voorzorgen voor hun goede werking, enz.

Artikel 21: Onderhoud- en herstellingswerken

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

a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, elektriciteit en van de centrale verwarming: deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndicus, zonder verwijl en zonder dat de Syndicus daarvoor iemand moet raadplegen.

b)nodige herstellingen doch evenwel niet dringend; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndicus, doch eerst nadat de Syndicus daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij de noodzakelijke meerderheid zal goedgekeurd zijn.

De algemene vergadering zal zich dienen uit te spreken over het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor een bestek dient opgesteld alvorens kostenramingen worden aangevraagd

Artikel 22 : Conciërge

De conciërge en of werkvrouw (man) wordt aangenomen en of ontslaan door de syndicus na beslissing op de algemene vergadering.

Van dan af is de conciërge en of werkvrouw (-man) de ondergeschikte van de syndicus.

De conciërge en of werkvrouw (-man) moet voor alles wat haar/hem betreft handelen volgens de instructies haar door de Syndicus gegeven; zij/hij staat altijd onder de bevelen van deze laatste voor wat betreft de dienst in het gebouw.

De conciërge en of werkvrouw (-man) heeft te zorgen voor de goede orde in het gebouw.

Alle overtredingen tegen huidig reglement zal de conciërge en of werkvrouw (-man) aan de Syndicus meedelen, die daarvan melding zal maken in het register en daarover verslag zal uitbrengen aan de algemene vergadering.

De conciërge en of werkvrouw (-man) is gelast met het reinigen en opkuisen van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, van het voetpad, van de koer, eventueel de hof, alsook van de centrale verwarming.

Zij/hij kan, indien hij het nodig oordeelt, zich door een ander laten helpen, doch alleen op zijn verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

In geval van afwezigheid van een eigenaar zal hij speciaal toezicht houden op zijn appartement en onmiddellijk de nodige maatregelen treffen indien zij/bij iets abnormaals zou vaststellen.

Artikel 23 : Schade door de mede-eigenaars

De verzekering van alle gemeenschappelijke en privatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, blikseminslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de Syndicus afgesloten warden bij een en dezelfde maatschappij, te weten voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privatief gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De

premies zullen gekweten worden door de Syndicus en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndicus het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspruit, ten zijne laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de conciërge en eventueel voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn meubilair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het, -gebouw bevinden te laten verzekeren.

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

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren.

In geval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis, ontvangen

Worden op één van de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars, zoals beslist door de (buitengewone) algemene vergadering die tezelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden.

Zoals voorzien kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij in zijn privatieve

Eigendom werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

In geval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspruit voor haar geheel toekomen aan de verzekerde, en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

AFDELING 5: CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 24: Quotitieiten

Zie artikel 26

Artikel 25: Centrale verwarming en Warm waterbedeling

Alle mede-eigenaars van het gebouw, moeten gebruik maken van de centrale verwarming en van de warm waterbedeling.

Een vierde der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zal ten laste zijn der eigenaars in verhouding tot hun respectieve eigendomsaandelen, zelfs indien ze geen gebruik maken der centrale verwarming.

Drie vierden der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zullen ten laste van de eigenaars vallen volgens de aanwijzingen der « warmteverdelers » of « warmtemeters » die op de radiatoren geplaatst zijn, doch niet volgens de werkelijke verwarmingsoppervlakte der radiatoren, doch rekening houdend met een aanpassing op schaal van een type verdiep, dat het 2e verdiep is en zonder in acht name van de verhoogde verwarmingsoppervlakte voor de hoogst gelegen appartementen en andere zoals het hoogste verdiep, het gelijkvloers boven niet verwarmde kelders en of garages, enz...

De garages komen niet tussen in de kosten der centrale verwarming.

Artikel 26 : Verdeling verbruikskosten

kavel	Totaal gebouw	App. zonder Winkels en Gr	Verwarming	1069	Garages	App. St. Hubertusstr. 11	App. Grote Steenweg 53	Commerciële Ruimtes	Warm Water
1A	40	40	40	40	0	0	40	0	40
1B	20	20	20	20	0	0	20	0	20
1C	30	30	30	30	0	0	30	0	30
1D	20	20	20	20	0	0	20	0	20
1SH	42	42	42	42	0	42	0	0	42
2A	35	35	35	35	0	0	35	0	35
2B	25	25	25	25	0	0	25	0	25
2C	30	30	30	30	0	0	30	0	30
2D	20	20	20	20	0	0	20	0	20
2SH	42	42	42	42	0	42	0	0	42
3A	35	35	35	35	0	0	35	0	35
3B	25	25	25	25	0	0	25	0	25
3C	30	30	30	30	0	0	30	0	30
3D	20	20	20	20	0	0	20	0	20
3SH	42	42	42	42	0	42	0	0	42
4A	35	35	35	35	0	0	35	0	35
4B	25	25	25	25	0	0	25	0	25
4C	30	30	30	30	0	0	30	0	30
4D	20	20	20	20	0	0	20	0	20
4SH	42	42	42	42	0	42	0	0	42
5A	35	35	35	35	0	0	35	0	35
5B	25	25	25	25	0	0	25	0	25
5C	30	30	30	30	0	0	30	0	30
5D	20	20	20	20	0	0	20	0	20
6A	35	35	35	35	0	0	35	0	35
6B	25	25	25	25	0	0	25	0	25
6C	30	30	30	30	0	0	30	0	30
6D	20	20	20	20	0	0	20	0	20
7A	35	35	35	35	0	0	35	0	35
7B	25	25	25	25	0	0	25	0	25
7C	30	30	30	30	0	0	30	0	30
7D	20	20	20	20	0	0	20	0	20
Gara	2	0	0	0	2	0	0	0	0

ge 01									
Garage 02	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Garage 03	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Garage 04	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Garage 05	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Garage 06	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Garage 07	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Garage 08	2	0	0		2	0	0	0	0
Garage 09	2	0	0		2	0	0	0	0
Garage 10	2	0	0		2	0	0	0	0
Garage 11	2	0	0		2	0	0	0	0
Winkel 1	131	0	131	131	0	0	0	131	35
Winkel 2	75	0	0		0	0	0	75	35
Garage 12	2	0	0		2	0	0	0	0
Garage 13	2	0	0		2	0	0	0	0
Garage 14	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Total	1172	938	1144	1069	28	168	770	206	1008

Uitleg bij de verdeelsleutels:

Appartementen zonder winkels en garage:

Hierin delen enkel de appartementen mee. Bv. : lift

Verwarming:

Alle kavels met uitzondering van de garages.

App. Sint Hubertusstraat 11:

Enkel de appartementen van de Sint Hubertusstraat 11.

App. Grote Steenweg 53:

Enkel de appartementen van de Grote Steenweg 53.

Commerciële ruimtes:

Enkel de winkelpanden.

Warm water:

Verdeling van de kosten van het water onder de appartementen en de winkelpanden.

Artikel 27: Werkkapitaal

1. Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.
2. Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt door de algemene vergadering bepaald.
3. De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.
4. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag, met de daarop verschuldigde BTW.
5. 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.
6. Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in. Deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering goedgekeurd.
7. Zo uit hoofde van het gebruik door de eigenaar(s)/bewoner(s) van een appartement kosten zouden worden veroorzaakt die hoger liggen dan diegene waartoe de eenvoudige bewoning aanleiding geven, zullen deze meerkosten uitsluitend dienen te worden gedragen door de betreffende mede-eigenaar(s).
8. De algemene vergadering kan beslissen om een éénmalig bedrag op te vragen om de bankrekening te bevoorraden bij aanvang. (éénmalig startkapitaal) Dit bedrag blijft bij de VERENIGING VAN MEDE - EIGENAARS en wordt niet verrekend met de jaarlijkse afrekening van de werkingskosten. Dit bedrag wordt bij verkoop terugbetaald aan de verkopende mede-eigenaar. De koper zal hetzelfde bedrag moeten storten aan de VERENIGING VAN MEDE - EIGENAARS

Artikel 28: Reservekapitaal

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 enz...

Artikel 29: Aparte rekeningen
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;

Artikel 30: Inning – laattijdige bepalingen
Ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot gevraagd door de syndicus te betalen of aan deze laatste terug te betalen, zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten, 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, welke dwangmiddelen hij uitoefent zelfs zonder toelating van de beheerraad of de voorzitter. In geen geval moet de syndicus tegenover rechtbanken of derden het bewijs leveren van enige toelating. Kan niet anders gezien met niet meer mag aflsuiten in de nutsvoorzieningen.

Artikel 31: Onverdeeldheid – Vruchtgebruik
In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van de mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 32: Overdracht van een kavel
§1 In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van de aankoopsom of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:
1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3° de toestand van het oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, iedereen die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§2 In geval van overdracht of aanwijzingen 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 pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van het oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 voor 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 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°,2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waar toe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

§5 In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uitredende 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.

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 uitvoeren beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 33: Brandverzekering

Ten gunste van alle mede-eigenaars samen, dienen verzekeringspolissen, verder brandpolissen genoemd, afgesloten te worden die de navolgende risico's dekken en waarin telkens de evenredigheidsregel zal uitgesloten zijn. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze brandpolis.

Bij brandpolis dienen aldus verzekerd te worden, alle gemeenschappelijke en privatieve delen, van het gehele gebouw of van de gehele groep van gebouwen, met uitsluiting van de inboedel, doch met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift, tegen zowel materiële schade als verlies van gebruik, door brand, bliksem, glasbreuk, voertuigen en vliegtuigen, ontploffing, storm, water, natuurramp, elektriciteitsstoornis en/of aanverwante gevaren.

Bij blokpolis dienen de vereniging van mede-eigenaars, de mede-eigenaars, de bewoners en de begunstigden van persoonlijk of zakelijk rechten, verzekerd te worden van artikelen 1382 en 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek, berokkend aan (andere) mede-eigenaars, bewoners, begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten, en derden.

Artikel 34: Aansprakelijkheidsverzekering

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw. In beginsel zal de Algemene vergadering het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De syndicus zal de blokpolissen ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aan gesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars, die deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 35: Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

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

vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het her op te richten gebouw.

AFDELING 6: DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 36 : Lidmaatschap
Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
Art. 577-6 & : In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval 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 belanghebbende 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 belanghebbende rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 37: Bijeenroeping + agenda
De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
De Algemene Vergadering heeft plaats in de 1ste helft van november.
Onverminderd het eerst lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één vena de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.
De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten voor de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerde individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroeping die worden verzonden naar het laatste door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten

voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.
Te alle tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen. Overeenkomst §3.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering geplaatst worden, 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.
De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.
Quorum
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
Indien geen van beide quoriums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.
Stemmen
Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
Volmachten
Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.
De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
Niemand kan aan de stemming aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
De syndicus kan niet lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.
Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemming over de opdracht die hem wordt toevertrouwd.

Artikel 38: Notulering

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars
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 dei welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan de notulen op.

Artikel 39: Besluitvorming
De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
De algemene vergadering beslist: ";
1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

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

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

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

f) 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 artikel 577-3, vierde lid

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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 beslissingen dienen te worden bekrachtigd op de eerst volgende algemene vergadering.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

AFDELING 7: DE SYNDICUS

Artikel 40: Benoeming – duur – inschrijving in de Kruispuntbank der ondernemingen
Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.
De syndicus wordt benoemd door de algemene Vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft geen aanleiding tot een vergoeding.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
De Algemene Vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de Algemene Vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
Het 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 tijdstrip 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 beroepen en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, almede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.
Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de Algemene Vergadering kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 41: Bevoegdheden van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

a) De beslissingen die de Algemene Vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

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

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

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

e) Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f) Aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g) De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van de 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 andere die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h) Namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten,

leveringen van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

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

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

l) Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, almede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die de niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

n) Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, of door de algemene vergadering en met name via internetsite;

o) Desgevallend, het postinterventie dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p) Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1.1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q) Aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapporten voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r) De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelde, 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; het zelfde 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 deels loontrekkende dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de Algemene Vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

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

t) De boekhouding van de vereniging van de mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen,

van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

v) In het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwt.

AFDELING 8: DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 42: Benoeming – samenstelling – duur – beëindiging opdracht

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

Artikel 43: Bevoegdheden – zesmaandelijks rapportering

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. "

AFDELING 9: DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 44: Commissaris van de rekeningen : art. 577 – 8/2

1. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Dit kan een mede-eigenaar of externe natuurlijk of rechtspersoon zijn.

2. Wanneer door de algemene vergadering zou worden beslist om een mede-eigenaar als commissaris aan te stellen, dan zal bij gebreke aan een vrijwilliger die tijdens de vergadering zal de RVM de professionele boekhouder aanduiden.

3. De taak van de commissaris bestaat erin om de afrekening op basis van de inkomende en uitgaande facturen, rekeningen, bankrekeninguittreksels, verzekeringsdossiers, balans, onkostenverdeling(en) en alle andere bescheiden die betrekking

hebben op de rekening van het refertejaar, op hun waarachtigheid en gegrondheid te controleren alsook na te kijken of de afrekening volgens de regels der kunst en/of op basis van de in het Koninklijk Besluit opgenomen bepalingen werd opgemaakt/opgesteld. Zo dient de commissaris onder andere ook na te gaan of de juiste verdeelsleutels werden gehanteerd, of de gelden van de Vereniging van Mede-eigenaars op rekening(en) op naam de vereniging van mede-eigenaars werden geplaatst,...

4. Vermelde taken/opdrachten gebeuren evenwel op basis van steekproeven.

5. Indien de commissaris dit nodig acht, zal de syndicus op verzoek van de eerste, antwoorden op alle nuttige en dienstige vragen.

6. De commissaris maakt op de jaarlijkse statutaire algemene vergadering de inhoud van zijn rapport van bevindingen over aan de mede-eigenaars.

7. In het geval de commissaris van de rekeningen zijn taak betalend uitvoert, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

AFDELING 10: TEGENSTELBAARHEID VAN DE STATUTEN

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 privatief 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 geachte regelmatig te zijn.
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.
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.
Indien er 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 iedereen die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder 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 het reglement van orde en van het register bedoeld in §3, 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 ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

4) Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter 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.

5) De vordering moet binnen drie maanden na kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

6) Alvorens rechtte doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schoring van de betwiste bepalingen of beslissingen bevelen.

7) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijk rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis brengen van de syndicus;

A. De redenen van ontbinding
B. Hoe wordt de vereniging ontbonden
C. Taak van de vereffenaar – syndicus

AFDELING 11: REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 46: Opmaak

De statuten van het gebouw kunnen door het verschijnen in deze of door de algemene vergadering worden aangevuld met een reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen.
Het reglement van orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt en moet dus niet bij authentieke akte worden vastgesteld.

De Algemene Vergadering kan slechts beslissen tot het opmaken en/of wijzigen van het reglement van inwendige orde mits een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer de algemene vergadering beslist tot het opmaken of wijzigen van een reglement van inwendige orde dient de syndicus zonder verwijl en volgens de genomen beslissingen het reglement van inwendige orde op te maken of aan te passen.

Het reglement van inwendige orde wordt door de syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

AFDELING 12: DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 47: Vertalingen

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. "