TOM ROMBOUTS
ADVOCAAT

Gilles de Pélichylei 66
2970 's Gravenwezel

Tel: (03) 230 66 97
Fax: (03) 237 73 44

Aan VME GEEN GARDEN II
P.a. FONCIA WONEN ICDIEN
T.a.v. de heer VAN DAMME
Graaf Van Vlaanderenplein 26
9000 GENT

's Gravenwezel, 14/4/2011

BETREFT: GECOÖRDINEERD REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Geachte Heer,

Bijgaand treft U het aangepaste reglement van mede-eigendom samen met mijn kostenstaat die U wel zal willen voldoen op mijn rekening.

De belangrijkste wijzigingen zal U aantreffen in de artikels 29-35, 36, 40, 41 en 45.

Ik blijf ter beschikking om te antwoorden op uw eventuele vragen.

Inmiddels verblijf ik,

Met voorname groeten,

T. Rombouts

STAAT VAN ERELOON EN ONKOSTEN

BETREFT: VME GREEN GARDEN II

ERELOON + KOSTEN

Voor coördinatie reglement van mede-eigendom	€ 500,00
TOTAAL:	**€ 500,00**

U zal het bedrag van € 500,00 wel willen overmaken op mijn rekening 630-066937537 met vermelding van mijn referte VME GREEN GARDEN II.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Voorafgaandelijke opmerking

1. Reglement van mede-eigendom

Dit reglement is van zakelijke recht en mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige dienst die geen zakelijk statuut zullen uitmaken.

2. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

a. Krachtens de wet van 2/6/2010, heeft de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b. Zij draagt de benaming "Vereniging der mede-eigenaars van de Residentie "GREEN GARDEN II" aan de Fabiolalaan te Gent".

c. Zij heeft haar zetel in het op te richten complex.

Indien de huisnummers zouden wijzigen zal de naam en de zetel van de vereniging der mede-eigenaars automatisch. worden aangepast in die zin, zonder dat hiervoor een wijzigende akte of een andere formaliteit vereist is.

d. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

e. De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars . wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK I. Rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten

Sectie 1. Privatieve gedeelten

Artikel 1: Principe

De eigenaars mogen van hun respectievelijke privatieve gedeelten genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door dit reglement, en door de wet.

Artikel 2: Verkaveling van privatieve gedeelten

De eigenaars hebben niet het recht een gedeelte van een appartement te vervreemden, te welken titel ook, tenzij aan een mede-eigenaar en mits toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en indien daardoor geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke gedeelten ontstaat.

In dat geval wordt de herverdeling van de aandelen van de betrokken kavels in de mede-eigendom gedaan in de authentieke akte van verkoping zonder dat het totaal van de aandelen van de betrokken kavels mag gewijzigd worden. Deze herverdeling moet aan de syndicus medegedeeld worden binnen de maand va het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 3. Vereniging van privatieve gedeelten

Verbindingen mogen tot stand worden gebracht tussen aangrenzende privatieve gedeelten op een zelfde verdieping, gelegen, of met een hoger gelegen privatief gedeelte bij middel van een trap. De werken dienen echter uitgevoerd onder toezicht van een architect en met inachtneming van de bepalingen van artikel 15 hierna.

De verbonden privatieve gedeelten moeten aan een zelfde eigenaar toebehoren.

Artikel 4. Private elementen van belang voor de mede-eigendom

1. De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van op de gemene plaatsen binnen het complex.

2. De onderhoudswerken van de private elementen waarvan sprake hiervoor onder 1. worden uitgevoerd volgens de beschikkingen van artikel 13.

3. Platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners kunnen worden aangebracht aan de inkom en in de hall. Zij moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Artikel 5. Werken aan privatieve gedeelten.

Wanneer werken, hetzij binnen een privatief gedeelte of zijn privatieve toebehoren, hetzij aan privatieve aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke gedeelten zouden kunnen beinvloeden of de rust in het complex zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus hiervan, schriftelijk, één maand op voorhand op de hoogte te

stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De syndicus brengt verslag uit aan een architect.

De algemene vergadering, of de raad van mede-eigendom, mag eisen dat de werken uitgevoerd worden onder toezicht van een architect ; zijn honoraria vallen ten laste van de geïnteresseerde eigenaar.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering van die werken.

De werken mogen niet uitgevoerd worden vooraleer de architect een gunstig advies heeft gegeven, of bij gebreke daarvan en bij gebreke van antwoord vanwege de syndicus, dan na een termijn van een maand te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de syndicus.

Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels, aan de gemeenschappelijke gedeelten, of aan het externe uitzicht, dan heeft de syndicus alle bevoegdheid om ambtshalve tot de dringende herstellingen in de privé-vertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan de aannemers die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars worden aangeduid zoals gezegd in artikel 13.

Artikel 6. Bestemming van de privatieve gedeelten

De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning in de engste zin. De appartementen kunnen eventueel ook worden aangewend voor het uitoefenen van een vrij beroep of een kantoorfunctie, zonder dat deze bepaling en de eigenaar en de gebruiker ontslaan van het verkrijgen van de eventueel vereiste (overheids)vergunningen en/of -toelatingen.

Er mag derhalve geen handelszaak uitgebaat worden.

De eigenaars dienen de volledige identiteit van de bewoner(s) over te maken aan de syndicus, vóór -de ingebruikname.

De appartementen zullen volgens de standing van het gebouw bewoond worden.

De buitenparkeerplaatsen zullen enkel mogen aangewend worden voor het parkeren van voertuigen.

De autostaanplaats en garages in de kelderverdieping mogen enkel dienen voor stalling van voertuigen waaronder ook fietsen. Er mogen geen andere voorwerpen worden geplaatst.

In of op geen enkel privatief, noch gemeenschappelijk deel van het complex mogen ooit brandbare of gevaarlijke stoffen of voorraden worden opgeslagen.

Artikel 7. Uitzicht van het gebouw

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstallen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw. Dit geldt onder meer voor aanplakbiljetten, opschriften, reclames, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief en andere dergelijke voorwerpen.

De kleuren van het buitenschrijnwerk en terrasafsluitingen mogen niet gewijzigd worden, zolang de algemene vergadering van mede-eigenaars hier niet anders over beslist. Het esthetisch uitzicht van het gebouw dient steeds gevrijwaard te worden.

Het aanbrengen van naamborden verbonden aan de uitoefening van een vrij beroep, kantoorfunctie, of toegelaten commerciële beroep, zal kunnen gebeuren op de buitengevels van het appartementsgebouw, en dit uitsluitend op een esthetisch verantwoorde wijze en na schriftelijk akkoord van de syndicus en overeenkomstig diens richtlijnen. .

Artikel 8. Verhuring

De appartementen mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare personen: zelfde bepaling geldt voor de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huur.

De eigenaars zijn in ieder geval gehouden de integrale tekst van dit reglement van mede-eigendom in de huurovereenkomsten, die zij zouden afsluiten, over te nemen of ze in bijlage te vermelden.

In de huurovereenkomsten moet de huurders de verplichting opgelegd worden tot naleving van de beschikkingen vervat in dit reglement van mede-eigendom, van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden, van de desbetreffende beslissingen door de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars getroffen en van de bepalingen die in een reglement van inwendige orde kunnen worden opgelegd.

De eigenaars moeten hun huurders ertoe verplichten hun huurrisico's en aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars van het gebouw en buren, behoorlijk te verzekeren.

De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de syndicus een kopie te zenden van de huurovereenkomsten aangegaan voor een appartement. In geval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij het bewijs leveren dat de huurders de verplichtingen, voorzien onder 2 en 3 van dit artikel, hebben onderschreven.

Door het enkel feit van hun aankoop geven de eigenaars volmacht aan de syndicus om de wijzigingen aan dit reglement alsmede de instructies en beslissingen van de algemene - vergadering rechtstreeks aan de huurders ter kennis te brengen, voor zover deze laatsten bij bedoelde instructies of beslissingen kunnen betrokken zijn.

Ingeval een huurder of onderhuurder het reglement van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na de tweede aanmaning van de syndicus, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst te vorderen.

Artikel 9. Veiligheid

De bewoners moeten zich in regel stellen met de plaatselijke en algemene politiereglementen inzake gebruik of plaatsing van gevaarlijke of hinderlijke en ongezonde toestellen.

Artikel 10. Stilte

De appartementen moeten bewoond worden op een waardige, behoorlijke en eerbare wijze.

Het samenleven in een appartementsgebouw vereist de naleving van bepaalde leefregels die onontbeerlijk zijn voor een rustige en ongestoorde bewoning.

Dit recht op ongestoorde bewoning behoort tot het onroerend statuut, doch kan gereglementeerd en beschermd worden door voorschriften opgenomen in een reglement van inwendig orde door de syndicus voor te leggen aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Ook de syndicus kan, in geval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die dienen nageleefd te worden doch die bekrachtigd moeten worden door de opname ervan in het reglement van inwendige orde.

Bij gebruik van muziekinstrumenten, van radio- of televisietoestellen moet de geluidsintensiteit binnen de perken van het normale blijven en mag ze de medebewoners in geen geval storen.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoringen.

Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die huishoudapparaten aandrijven of die dienen voor verluchting, luchtverversing, koeling of verwarming, en enkel op voorwaarde dat alle voorzorgen genomen worden om storing van de buurtschap te voorkomen.

Indien wordt geopteerd voor een harde bevloering., waarbij kan gedacht worden aan een tegelbevloering, natuursteen, parket en dergelijke, zal minstens tachtig procent van de vloer van het appartement door de bewoner bekleed dienen te worden met losliggend of vast tapijt.

Artikel 11. Toezicht

De eigenaars moeten aan comparanten of een door hen gemachtigd persoon, hetzij de syndicus, vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun privatieven aan architecten, aannemers en ingenieurs en bouwcoördinators en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zullen de eigenaars minstens vierentwintig uur op voorhand verwittigd worden.

Elke eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn privatief onder omslag, gezegeld bij middel van een plakband de handtekening dragend en van de mede-eigenaars en van de

beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen ; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in.: geval van wezenlijke noodzakelijkheid voor zover de eigenaar in kwestie niet telefonisch kan bereikt worden.

De algemene vergadering zal slechts tot wijziging of afwijking van deze bepaling kunnen besluiten.

Sectie 2. Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 12. Principes -Gebruik - overtredingen

De eigenaars mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke gedeelten. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van hun mede-eigenaars.

De bewoner, die op welke wijze ook, de. hall, de vestibules, gangen of trappen zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddegoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief is in overtreding met deze principes.

Voor zover ze de mede-eigendom interesseren, worden de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de bewoners, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde, dat niet tot het. zakelijk statuut behoort.

Geen enkel gedoog kan, zelfs niet na lange tijd, een verworven recht worden.

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken

Het onderhouden en de herstellingen van de gemeenschappelijke gedeelten, evenals van de private elementen waarvan sprake in artikel 5, worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigendom, onder toezicht van de syndicus.

Iedere eigenaar of bewoner moet zonder vergoeding de hinder gedogen die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken waartoe op regelmatige wijze besloten werd in de algemene vergadering.

Artikel 14. Aankondigingen voor verhuringen en verkopingen

Het is verboden affiches of borden te plaatsen aan de vensters en toegangsdeuren, zelfs indien dit voor de verhuring of verkoop is.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars kan een plaats bepalen in de inkomhall van het gebouw of op de gevel, waar panelen of aankondigingen voor verhuring of verkoping van appartementen of parkeerplaatsen mogen aangebracht worden.

Artikel 15. Schade veroorzaakt door mede-eigenaars

De herstelling van schade veroorzaakt aan - de persoon of aan- de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of door een aangestelde van de gemeenschap van de mede-eigenaars, wordt gedragen door- elk van de mede-eigenaars, inbegrepen het slachtoffer, en dit in de verhouding vastgesteld voor de vereffening van de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 16. Verhaal tussen mede-eigenaars

Alleen de algemene vergadering van de mede-eigenaars is bevoegd om zich tot het gerecht te wenden om hetzij een mede-eigenaar te dwingen het charter van het gebouw na te leven, hetzij om een einde te stellen aan de hinder die een eigenaar veroorzaakt aan een mede-eigenaar.

De mede-eigenaars zijn gemachtigd te dien eind op eigen initiatief te handelen, wanneer de mede-eigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen nadat de benadeelde mede-eigenaar zulks bij ter post aangetekende brief van de syndicus heeft gevorderd.

HOOFDSTUK II. Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Sectie 1 Gemeenschappelijke lasten

Artikel 17. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

De gemeenschappelijke lasten worden door elke mede-eigenaar gedragen in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, met dien verstande dat uitgaven die geen enkel nut hebben voor een bepaalde mede-eigenaar of gebruiker van een kavel ook niet te zijnen laste mogen gelegd worden.

De gemeenschappelijke kosten verbonden aan de gemene delen van het totale complex zullen verdeeld worden overeenkomstig de hiervoor aangegeven eenheden in de gemene delen.

De algemene vergadering zal slechts tot wijziging of afwijking van dit artikel kunnen besluiten bij unanimiteit van stemmen.

Artikel 18. Opsomming - Onderverdeling

De gemeenschappelijke lasten zijn, in het algemeen, de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw.

Deze kosten en uitgaven worden verdeeld zoals voorzien in artikel 18.

De door de syndicus opgestelde rekeningen worden in twee delen gesplitst, te weten:

a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de onroerende uitgaven;

b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

Artikel 19. Verdeling en vereffening

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de mede-eigenaars, zoals in vorig artikel uiteengezet, door de zorgen van de syndicus.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgesteld, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen; daartoe is enkel de algemene vergadering van de mede-eigenaars bevoegd.

Artikel 20. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een appartement, of van de verdeling in blote eigendom en vruchtgebruik, recht van bewoning en anderszins, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de mede-eigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemd appartement.

Sectie 2. Gemeenschappelijke ontvangsten

Artikel 21. Principe

De syndicus. is belast de gemeenschappelijke ontvangsten te innen evenals de voorschotten voor het werkkapitaal, de inbrengen voor de vorming van het reservekapitaal, en het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten. Hij geeft, er geldig kwijting van.

Artikel 22. Werkkapitaal

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van het voorschot dat door de mede-eigenaars moet betaald worden en waarvan de som het werkkapitaal vormt bestemd als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten alsmede onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, beheerskosten en dergelijke.

Artikel 23. Reservekapitaal

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt- het bedrag van de periodieke inbrengen van gelden voor de vorming van het reservekapitaal bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem

(indien er een gemeenschappelijk verwarmingssysteem bestaat), de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Sectie 3. Gedwongen invordering

Artikel 24. Gedwongen invordering

1.Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemeenschappelijke lasten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de raad van mede-eigendom.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of rechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de syndicus ertoe gemachtigd:

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaars of bewoners in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;

b) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Door ieder van de mede-eigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, contractueel en onherroepelijk, delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de syndicus zijn huur zal gekweten hebben.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, vrij van welke afhoudingen ook vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Ten titel van forfaitair vastgesteld schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 tot 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat het privatieve gedeelte van de in gebreke blijvende mede-eigenaar door de mede-eigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen bezwaard worden met een bewarend onroerend beslag of verkocht worden bij wijze van uitvoerend onroerend beslag, overeenkomstig artikels 1429 tot 1444 en 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

De syndicus mag de mede-eigendom vertegenwoordigen bij de verkoop op beslag mits toestemming van de raad van mede-eigendom.

Artikel 25.

De syndicus heeft juridisch slechts betrekkingen met de mede-eigenaars.

Niettemin mogen de mede-eigenaars de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders het aandeel van al de gemeenschappelijke lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Sectie 4. Eigendomsoverdracht

Artikel 26. Overgang bij overlijden of onder de levenden .

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden na het overlijden van de mede-eigenaar, hun erfrechtelijke hoedanigheid rechtvaardigen tegenover de syndicus door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de nalatenschap. Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling, overdracht of licitatie, moet de syndicus hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de, datum van de mutatie en de datum van de in genottreding.

Deze beschikkingen zijn- eveneens toepasselijk, mutatis mutandis, wanneer de overgang geschiedt ingevolge een bijzonder legaat.

2. Bij overdracht onder levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden voorzien in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek alsook het bedrag van de gewone lasten, vanaf de datum van de overdracht, dit alles onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld.

De notaris moet vóór de akte van mutatie de stand van de in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek vermelde schulden vragen aan de syndicus, die gehouden is hierop te antwoorden binnen de vijftien dagen.

HOOFDSTUK III. Verzekeringen

Artikel 27. Risico's

1. De algemene vergadering van de mede-eigenaars . zal een gemeenschappelijke polis onderschrijven voor de verzekering zowel van de privatieve gedeelten van het gebouw als van de gemeenschappelijke gedeelten, bij een maatschappij waarvan de solvabiliteit algemeen bekend is.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het gebouw dekken, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling.

2. In ieder geval moet door de zorgen van de syndicus een verzekering worden aangegaan voor al wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

Tevens moet de syndicus de burgerlijke aansprakelijkheid van elke mede-eigenaar of bewoner van een privatieve kavel laten verzekeren door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van het gebouw.

3. Elke bij premie is ten persoonlijke last van de mede-eigenaar die ze veroorzaakt heeft.

Artikel 28. Afsluiting van de polissen

1. De syndicus onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

2. De mede-eigenaars hebben recht op een exemplaar (fotokopie) van de polissen die hen aanbelangen.

3. De syndicus int de aan de mede-eigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen door de algemene vergadering getroffen worden, namelijk in geval van omvangrijke vernieling van het gebouw.

HOOFDSTUK IV. Bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars

Sectie 1. Algemene vergadering van de mede-eigenaars

Artikel 29. Bevoegdheid

De algemene vergadering van de mede-eigenaars beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen of van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.

De algemene vergadering vertegenwoordigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

Artikel 30. Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering wordt samengesteld door alle eigenaars van een kavel.

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

Dezelfde bepalingen zijn van toepassing wanneer een kavel het voorwerp vormt van een recht van erfpacht, gebruik of bewoning. De samenstelling van de vergadering wordt vastgesteld door de door de mede-eigenaars ondertekende presentielijst.

De beheerder dient steeds ter algemene vergadering opgeroepen te worden.

Artikel 31. Convocatie

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

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

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 32 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

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

Artikel 32. Gewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 1 en 15 oktober.

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

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 31.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen wanneer minstens 1/5 van de eigenaars hierom verzoeken.

Artikel 33. Organisatie van de algemene vergadering

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

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

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

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Artikel 34. Meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
b) Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

c) In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.
Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.
e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan
c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
d) Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
f) Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 B.W.
g) Onverminderd artikel 577-3 lid 4 B.W. over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

Artikel 35. Notulen

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de beheerder gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld.

HOOFDSTUK V. Syndicus

Artikel 36.Aanstelling

Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndicus, zijnde de NV FONCIA ALGEMEEN BEHEER, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen Italiëlei 70 KBO 0433/241/887.

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

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Artikel 37. Algemene opdracht

Ongeacht de taken die hem hierna worden toevertrouwd, heeft de syndicus tot 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 daartoe bestemd register;

3° deze beslissingen 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;

6° de vereniging van mede-eigenaars, 'zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;

70 de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen vijftien 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.

Artikel 38. Specifieke taken

De syndicus moet namelijk:

a) toezicht uitoefenen op het complex;

b) waken over het goede onderhoud van al de gemeenschappelijke gedeelten:

c) de werking verzekeren van de gemeenschappelijke diensten;

d) eventueel iemand aanstellen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, indien de algemene vergadering der mede-eigenaars hiertoe verzoekt;

e) de herstellingen: en de werken, door de algemene vergadering beslist, doen uitvoeren alsmede de werken en herstellingen die hoogdringend en noodzakelijk zijn;

f) de betalingen doen en de ontvangsten innen in overeenstemming met wat hiervoor werd bepaald;

g) de archieven bewaren en er eensluidende copies en uittreksels van afleveren aan hen, die er recht op hebben, met uitzondering nochtans van de notariële akten;

h) de verzekeringen regelen in overeenstemming met wat dit reglement bepaalt;

i) de geschillen volgen die betrekking hebben op de gemeenschap en die met derden of ' tussen de mede-eigenaars onderling rijzen, verslag uitbrengen aan de algemene vergadering en, in geval van hoogdringendheid, alle vereiste bewarende maatregelen treffen;

Artikel 39. Bevoegdheid

De syndicus die handelt binnen de perken van zijt bevoegdheid verbindt op geldige wijze al de mede-eigenaars van het complex.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de- duur van zijn mandaat overschrijdt.

Artikel 40. Raad van mede-eigendom

De syndicus zal worden bijgestaan door een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of

documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

Artikel 41. Commissaris van de rekeningen

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

Na hiertoe de nodige stukken vanwege de syndicus te hebben ontvangen, de door de syndicus gevoerde boekhouding te controleren en hiervan verslag uit te brengen op de algemene vergadering. De commissarissen kunnen op ieder ogenblik na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vooraf een omstandig schriftelijk verslag over te maken aan de mede-eigenaars en dit minstens veertien dagen voor de dag van de algemene vergadering.

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

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

HOOFDSTUK VI. Vernieling van de gebouwen

Artikel42 Principes

In geval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de constructies, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernielde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Indien de algemene vergadering beslist niet te herbouwen wordt in geval van vernieling van de constructies de grond in zijn geheel openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel aandelen van de prijs als hij er in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond bezat.

Artikel 43. Heropbouw - Kosten

1. In geval van heropbouw wordt de aan de gemeenschappelijke gedeelten uitbetaalde vergoeding, besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenzij de algemene vergadering er anders zou over beslissen.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

2. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de constructies.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn,. loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest berekend op basis van de wettelijke intrestvoet.

De mede-eigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van heropbouw niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de mede-eigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun - aandeel in de heropbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de overdrachtsprijs vastgesteld door een deskundige die, bij gebrek aan akkoord, benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank.

HOOFDSTUK VII. Slotbepalingen

Artikel 44. Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen

1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht.

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, welke aanvullingen niet van zakelijk recht zijn en niet moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

3. De basisakte, dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, het reglement van inwendige orde, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, alsmede de plannen van de gebouwen, vormen samen het charter van het ganse complex.

Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden in functie de ene van de andere en van het geheel.

Artikel 45. Betwistingen

Eventuele betwistingen tussen de mede-eigenaars aangaande de bepalingen het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde dienen voorgelegd te worden aan de ter zake bevoegde rechtbank.