

statuten en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld zijn haar machten ondermeer de volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus
- de aanstelling van een voorlopige syndicus
- de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van medeëigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij, alle medeëigenaars tussenkomen.

§2 Samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeëigenaars wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij gewone onverdeeldheid, wordt het recht deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst tot wanneer de belanghebbenden iemand hebben aangeduid die dit recht zal uitoefenen.

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen medeëigenaar is, wordt hij opgeroepen naar de algemene vergaderingen, maar hij zal slechts raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassingen van artikel 577-6 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere medeëigenaar kan een lasthebber aanduiden, al dan niet medeëigenaar, om zich te laten vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Niemand zal een medeëigenaar kunnen vertegenwoordigen zo hij geen drager is van een geschreven volmacht waarop uitdrukkelijk zal vermeld zijn de datum van de algemene vergadering op straffe van ongeldigheid van de volmacht.

(X)

De syndicus kan niet tussenkomen als lasthebber op de algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert souverain over dit punt.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere medeëigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

JAARLIJKSE

§3 Datum en plaats van de buitengewone algemene vergadering bijeenroepen.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden op de derde woensdag van de maand mei om achttien uur op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis, op de zetel van de

vereniging van medeëigenaars.

#### §4 Oproeping.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen. Hij kan deze daarenboven bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

Een of meerdere medeëigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Deze aanvraag dient per aangetekend schrijven verstuurd te worden naar de syndicus, die zal gehouden zijn de oproepingen te sturen binnen de vijftien dagen van ontvangst.

Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door voornoemde medeëigenaar bepaald voorstel, te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De oproepingen worden verzonden ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering, bij gewone brief indien de vergadering plaats grijpt op de vastbepaalde datum, bij aangetekend schrijven wanneer de jaarlijkse algemene vergadering is verschoven of wanneer er een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen. De oproeping zal ook geldig zijn gedaan zo zij aan de medeëigenaars tegen door hen ondertekende ontlasting afgegeven is. Deze termijn wordt herleid tot vijf volle dagen wanneer er in het belang van de medeëigendom een spoedbeslissing dient genomen te worden.

Wanneer een eerste vergadering in onvoldoende aantal aanwezig is, wordt een tweede vergadering op dezelfde wijze bijeengeroepen na een termijn van minstens vijftien dagen met hetzelfde agenda waarbij aangemerkt wordt dat het om een tweede algemene vergadering gaat. Hier zal de oproepingstermijn ten minste vijf volle dagen en ten hoogste tien volle dagen bedragen.

#### §5 Agenda

Het agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van het agenda moeten in de oproepen op duidelijke wijze worden vermeld.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op het agenda vermeld zijn. Over de punten vermeld onder "diversen" kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in het agenda.

Ieder der medeëigenaars heeft het recht de inschrijving te vragen van een punt in het agenda.

Deze vraag zal schriftelijk en ten gepaste tijde gedaan worden aan de syndicus om tijdig te kunnen ingelast worden in de oproepingsbrief.

min 15 dagen (X)

aanp. schrijven (X)

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen van zodra de privatieve gedeelten waarvan ten minste vijf en twintig procent toebedeeld zijn aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, het voorwerp zullen uitgemaakt van een voorlopige op levering of van een ingenottreding door de verschijner of door de hem aangeduide syndicus; deze stellen dan ook het agenda op.

Deze eerste vergadering verkiest noodzakelijkerwijze de syndicus en eventueel de leden van de raad van bestuur volgens regels van de gewone vergaderingen zoals hieronder omschreven.

#### §6 Samenstelling van de vergadering.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld, wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle medeëigenaars nopens de punten van het agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren.

#### §7 Beraadslagingen.

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal der stemmen waarover de ander aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook medeëigenaar is, onverminderd art. 577-6 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan noch persoonlijk noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde opdracht.

De algemene vergadering stemt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voorzover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dit quorum niet bereikt werd, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de medeëigendom waarvan zij houder zijn, tenzij de beslissing de eenparigheid van alle medeëigenaars vereist.

De beraadslagingen gebeuren met de absolute meerderheid van stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars, behalve wanneer een grotere meerderheid door de wet, de huidige statuten of door het reglement van orde vereist is,

AANWEZIGH.  
QUORUMS

+  
ROI n35  
art 38-D.  
wijzigingen  
aan boekhouding  
systeem

Stem methode

onverminderd de hierna voorziene regel van éénparigheid, wanneer meer dan twee voorstellen aan stemming worden onderworpen en wanneer geen enkel van deze de vereiste meerderheid bekomt, wordt een tweede stembeurt gehouden. Alleen de twee voorstellen die het meest stemmen hebben behaald bij de eerste beurt, worden dan aan een stemming onderworpen.

Eenparigheid  
Stem waarde  
Afwegig = tepeu (X)

Wanneer de éénparigheid van stemmen wordt vereist, dan gaat het niet om de éénparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar om de éénparigheid van de betrokken medeëigenaars; zij die niet verschijnen worden aanzien als zich verzettend tegen het voorstel.

Wanneer een speciale meerderheid wordt vereist, dan gaat het om de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

Bijzondere regel  
2de verordening  
Afwegig = akkoord  
in oproeping

In dit geval, worden zij die niet verschijnen aanzien als instemmend, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij de tweede oproeping uitdrukkelijk melding wordt gemaakt dat in geval van afwezigheid, de afwezige medeëigenaars zullen beschouwd worden als akkoord gaande met het voorstel.

! Apenola  
1ste AV. (REGISTER  
= kantoor  
spuiteren

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden door de zorgen van de syndicus opgenomen in een register neergelegd ter zetel van de algemene vergadering van medeëigenaars. Dit register kan worden ingekeken ter plaatse en zonder kosten door alle belanghebbenden. Het is ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de syndicus. De processen-verbaal moeten ingeschreven worden in het register ten laatste binnen een termijn van vijftien dagen, door de syndicus of hiertoe aangewezen medeëigenaar en dit onder hun verantwoordelijkheid.

15 dagen  
vanaf wanneer?

Iedere medeëigenaar mag inzage vragen van het register van processen-verbaal en er kopij van nemen zonder verplaatsing, ter zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Hij die er om vraagt, zal een vertaling van de statuten kunnen bekomen mits hij de kosten ervan ten zijne laste neemt en mits storting van een voorafgaandelijke provisie.

### §8 Speciale meerderheid - Eenparigheid.

Behoudens een strengere meerderheid, bepaald door de huidige statuten, beslist de algemene vergadering :

3/4

+ art 18 - I - al?

1) met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over :

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

b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen.

c) de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

4/5

2) met een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, over :

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

100%

3□) Er wordt met **éénparigheid** van stemmen van alle medeëigenaars beslist, over :

- a) elke wijziging van verdeling der aandelen van de medeëigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende volledige heropbouw van het onroerend goed.  
b) de beslissing de vereniging van medeëigenaars te ontbinden.

#### §9 Rechtsgedingen.

a) Door een medeëigenaar.

Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet ingesteld worden binnen drie maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis genomen heeft van de beslissing. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

b) Door een bewoner.

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

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld, beslissing die voortvloeit uit art. 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

#### §10 Tegenstelbaarheid - Kennisgeving.

Elke bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks tegengesteld worden door diegenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder persoon, houder van een persoonlijk of zakelijk recht op het onroerend goed in medeëigendom en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning en zulks onder de volgende voorwaarden :

1□ Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering 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 medeëigenaars en de houder van het persoonlijk of zakelijk 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 werd gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Iedere houder van een zakelijk recht is gehouden de syndicus in te lichten omtrent de overdracht, hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel, van zijn zakelijk recht of van de toekenning van een persoonlijk recht. Deze melding dient gedaan te worden onder aangetekende omslag aan de syndicus of tegen ontvangstbewijs, zulks binnen de acht dagen na de ondertekening van de authentieke akte of de akte die deze toekenning bevestigt.

#### §11 Voorzitterschap - Bestuur - Aanwezigheidslijst.

De vergadering duidt jaarlijks met volstreekte meerderheid van stemmen zijn voorzitter en twee bijzitters aan. Deze kunnen herkozen worden. Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar met het grootste aantal stemmen; bij gelijkheid van stemmen aan de oudste onder hen.

Het bestuur is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij afwezigheid van deze laatste, door de voorzitter bijgestaan door de twee medeëigenaars met het grootste aantal stemmen.

De syndicus vervult ambshalve de rol van secretaris. Er

wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin der zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend ; deze aanwezigheidslijst zal door de leden van het bestuur voor eensluidend worden verklaard.

1<sup>ste</sup> Syndicus

II. De syndicus

§1 Aanstelling

① wordt aangesteld in de hoedanigheid van syndicus. -?-

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zijn mandaat kan worden verlengd. De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing door de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar. Zijn mandaat kan in geen geval vijf jaar te boven gaan maar het kan worden verlengd. Indien de syndicus een vennootschap is, dan zal de algemene vergadering daarenboven de fysieke persoon (personen) aanduiden die gemachtigd zijn om als syndicus op te treden.

§2 Ontslag - Overdracht - Voorlopige syndicus.

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan. Zij moet haar besluit niet met redenen omkleeden. Zij kan hem ook een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook, op verzoek van een medeëigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding opgeroepen. De algemene vergadering van medeëigenaars kan ook, telkens zij zulks nodig acht, een voorlopige syndicus aanstellen of overgaan tot vervanging van deze. Zulks gebeurt bij een met redenen omklede beslissing behalve wanneer het een gerechtelijke beslissing betreft. In dit geval vermeldt het proces-verbaal van de algemene vergadering de duur en de omvang van de opdracht van de voorlopige syndicus, evenals de kostprijs van de beroepsverzekering van de voorlopige syndicus.

§3 Openbaarheid.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is .

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. 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, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, 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.

§4 Verantwoordelijkheid - Overdracht.

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

§5 Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

1  de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen of ook nog wanneer een of meerdere medeëigenaars in het bezit van ten minste een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten het hem vragen.

2  de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in art. 577-10 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek en er voor zorgen, zonder uitstel, dat het reglement van orde, in functie van wijzigingen beslist door de algemene vergadering, bijgewerkt wordt ;

3  deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

4  alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen en namelijk :

- het uitvoeren van alle onderhoudswerken of andere onder de voorwaarden bij huidige statuten voorzien : te dien einde bestelt hij alle arbeiders en werklieden die er voor nodig zijn.

- het aanwerven en ontslaan van werkvrouwen en ander personeel of onderhoudsfirma ;

- het toezicht op de archieven van de medeëigendom ;

- het onderhoud en de goede werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere, de uitvoering zonder vertraging van de dringende werken of deze door de algemene vergadering beslist, het toezicht op het ruimen van het huisvuil, het reinigen van de voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemeenschappelijke gedeelten ;

5  het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren en namelijk :

- de boekhouding bij te houden en de rekeningen op te stellen van iedere eigenaar, die hem iedere trimester en of op vraag, ter gelegenheid van de overdracht van de eigendom van een kavel, zal worden overgemaakt.

- de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en de ontvangsten te innen voor rekening van de medeëigendom, de gemeenschappelijke lasten tussen eigenaars of bewoners te verdelen, onverminderd de verplichting van de eigenaar tegenover de medeëigendom alleen verantwoordelijk te zijn voor de betaling ervan ; het werkkapitaal en het reservekapitaal te beheren.

- in naam van de eigenaars alle verzekeringscontracten betreffende het goed voor hun rekening te onderschrijven, of in voorkomend

geval voor rekening van de vereniging van de medeëigenaars of volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering de medeëigendom te vertegenwoordigen bij de verzekeraars, zonder dat hij een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering of van de medeëigenaars afzonderlijk dient voor te leggen.

6□ de vereniging van medeëigenaars te vertegenwoordigen, in het bijzonder, in rechte, zowel als eiser dan als verweerder, en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, om de beslissingen van de algemene vergaderingen zowel wat betreft het dagelijks beheer als wat betreft het bestuur van het gebouw in het algemeen, uit te voeren. Te dien einde vertegenwoordigt de syndicus ten overstaan van wie ook de algeheelheid van de eigenaars en dit als orgaan van de vereniging van medeëigenaars ; hij verbindt dus geldig alle eigenaars en/of bewoners, zelfs zij die afwezig zijn en zij die zich hebben verzet tegen een regelmatige door de algemene vergadering genomen beslissing.

7□ de lijst van de schulden bedoeld in art 577-11 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de 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.

9□ de vereniging van medeëigenaars te vertegenwoordigen bij alle authentieke akten namelijk de wijzigingen aan de statuten of elke andere beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal nochtans tegenover de instrumenterende notaris zijn bevoegdheden moeten aantonen door het voorleggen van een uittreksel van zijn benoeming tot syndicus, van deze die hem bevoegd maken om alleen de authentieke akte te ondertekenen maar ook van het uittreksel van de beslissing die het voorwerp van de authentieke akte weergeeft.

Ten overstaan van de hypotheekbewaarder moet hij zijn bevoegdheid en wat er aan voorafgaat, niet verantwoorden. Zo geldt dit ondermeer voor de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, de overdracht van een gemeenschappelijk deel, van de vestiging van een zakelijk recht op een gemeenschappelijk deel enz.

10□ Wanneer hij zware tekortkomingen komt vast te stellen aan de bepalingen van het reglement van medeëigendom door bewoners van private kavels of handelingen zou vaststellen die van dien aard zijn dat zij het rustig gebruik storen of schade berokkenen aan de andere bewoners van het gebouw, dan zal hij bij aangetekend schrijven de overtreder ervan verwittigen, alle dringende

maatregelen te treffen die de situatie teweegbrengt en hem betekenen dat ingeval van inactiviteit zijnentwege, de syndicus het recht heeft alle maatregelen te treffen die hij nodig acht voor de rust en het goede beheer, dit alles na de raad van beheer te hebben ingelicht.

Is de overtreder een huurder dan zal de syndicus alvorens deze maatregelen te nemen, de eigenaar moeten verwittigen per aangetekend schrijven en hem te kennen geven dat hij het nodige moet doen binnen de vijftien dagen, zo niet dat de syndicus persoonlijk zal kunnen optreden.

11 □ De betwistingen inzake de gemeenschappelijke gedeelten die ontstaan met derden of onder eigenaars, te onderzoeken, verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en ingeval van hoogdringendheid, alle nodige bewarende maatregelen te nemen.

#### §5 Vergoeding.

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming. Zij is een algemene gemeenschappelijke last.

#### §6 Ontslag.

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens drie maanden zonder dat deze uitwerking mag hebben voor het verstrijken van een burgerlijk trimester. Dit ontslag moet onder aangetekende zending worden betekend en overgemaakt aan de raad van beheer of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

### **Hoofdstuk IV Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.**

#### Artikel 18. Gemeenschappelijke lasten.

##### I. Samenstelling van de lasten.

De gemeenschappelijke lasten zijn :

a) de kosten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten die door alle medeëigenaars worden gebruikt.

b) de kosten van administratie;

c) de kosten van verbruik, herstel en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties, gebruikt door alle medeëigenaars.

d) de betaling van de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke gedeelten en de burgerlijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars.

e) de schadeloosstellingen verschuldigd door de medeëigendom.

f) de kosten van heropbouw van het afgebroken gebouw.

Iedere medeëigenaar draagt in deze algemene gemeenschappelijke lasten bij in verhouding tot zijn aandelen die hij heeft in de gemeenschappelijke gedeelten. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen niet worden gewijzigd tenzij mits akkoord van de vier/vijfden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

Ontslag van de syndicus

4/5c - Zie ook art 17 I § 8 h 18

De eigenaars van de winkelruimten zullen, gezien deze totaal onafankelijk zijn van de rest van het gebouw, alleen in volgende lasten tussenkomen naargelang hun hoeveelheid onverdeelde delen :

- het dak en afvoer van regenwater, de dragende muren, de voorgevel (met uitzondering van de schilderwerken) en de achtergevel.

#### II Gemeenschappelijke werkingslasten.

Evenals de lasten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten worden ook de lasten voortspuitende uit gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de medeëigenaars in functie van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens anders aangeduid in huidig reglement van medeëigendom.

Dit zijn de uitgaven van water en electriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal en gemeenschappelijk roerend goed, afvaldozen, gereedschappen en benodigheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw, het loon van de syndicus, de bureelbenodigheden, briefwisseling, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, het verbruik van electriciteit voor de liften, het onderhoudsabonnement en de er medegepaard gaande herstellingen van deze enz., die worden geacht algemene gemeenschappelijke lasten te zijn, tenzij zij, ingevolge de statuten, een bijzondere last zouden zijn.

De eigenaars van de winkelruimten zullen, gezien deze totaal onafankelijk zijn van de rest van het gebouw, alleen in volgende lasten tussenkomen naargelang hun hoeveelheid onverdeelde delen : de kosten van de brandverzekering (zie artikel 28 hierna) van het gebouw.

#### Artikel 19. Burgerlijke aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw (Art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de aandelen van medeëigendom van elke kavel, voor zover, wel de verstaan, het gaat om gemeenschappelijke zaken en onafgezien van het verhaal dat de medeëigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden als medeëigenaars.

#### Artikel 20. Verhoging van de lasten door de schuld van een medeëigenaar.

In het geval een medeëigenaar of zijn huurder of bewoner door zijn schuld de gemeenschappelijke last verhoogt, dan zal hij alleen deze verhoging dragen.

#### Artikel 21. Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke gedeelten.

Voor het geval er gemeenschappelijke ontvangsten zou zijn die de gemeenschappelijke gedeelten aanbelangen, dan zijn deze te aanzien als door de vereniging van medeëigenaars verworven,

die over de bestemming ervan zal beslissen.

#### **Hoofdstuk V Herstellingswerken.**

##### **Artikel 22. Aard van de herstellingen en werken.**

De herstellingen en de werken worden ingedeeld in twee categorieën :

- dringende herstellingen ;
- niet-dringende herstellingen ;

##### **Artikel 23. Dringende herstellingen.**

De syndicus beschikt over volledige bevoegdheid de werken die een uitgesproken dringend karakter hebben, uit te voeren, zonder daarvoor de toelating te moeten vragen aan de vergadering, en de medeëigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met dringende werken : alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot behoud van het goed

##### **Artikel 24. Herstellingen en niet-dringende werken.**

Deze werken moeten aangevraagd worden door de syndicus ~~of~~ door de medeëigenaars met samen ten minste een/vierde van de aandelen bezitten en deze aanvragen zullen worden onderworpen aan de volgende vergadering.

Deze werken kunnen slechts worden beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars en zij zullen derhalve voor ieder verplicht zijn.

##### **Artikel 25. Erfdienstbaarheden aangaande werken.**

Wanneer de syndicus het nodig acht, dan moeten de medeëigenaars toegang verlenen, door hun privatieve ruimten (bewoond of niet) voor alle toezichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke gedeelten. Hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de private kanalen, zo een onderzoek er van door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens toegang verschaffen tot hun ruimten, en dit zonder vergoeding aan de architecten, aannemers enz., die herstellingen en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve gedeelten, toebehorend aan andere medeëigenaars, uitvoeren, met dien verstande dat de werken moeten worden uitgevoerd met bekwame spoed.

Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten, verbonden aan deze nalatigheid.

De medeëigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, herstellingen die beslist werden volgens hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van wezen.

#### **Hoofdstuk VI De aansprakelijkheid in het algemeen - Verzekeringen - Heropbouw.**

##### **Artikel 26. Over de aansprakelijkheid in het algemeen.**

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van gedeelten van het gebouw, zo gemeenschappelijke als priva-

tieve, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de bewoner, zullen gedragen worden door alle medeëigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de medeëigenaars, door de geburen of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus, in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd het supplementaire bedrag dat iedere medeëigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaatief deel.

De medeëigenaars zullen, wanneer zulks wordt gevraagd, hun medewerking verlenen om deze verzekeringen af te sluiten en de nodige akten te tekenen, en bij gebreke daarvan zal de syndicus van rechtswege en zonder te moeten overgaan tot een ingebrekestelling deze in hun plaats geldig tekenen.

#### Artikel 27. Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Ten einde de mogelijkheden van betwistingen te verminderen, en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de medeëigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkander en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegen de syndicus, eventueel de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met kwade trouw.

De eigenaars verplichten er zich toe er voor te zorgen dat hun huurders of de bewoners, ten welke titel ook, deze afstand aanvaarden, op straffe van persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim ervan.

#### Artikel 28. Verzekering

Het gebouw wordt verzekerd tegen risico's van brand, blikseminslag, ontploffingen, vliegtuigongevallen, electriciteitschade, storm en aanverwante risico's, zulks door een of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten :

- a) het gebouw voor de waarde van de heropbouw
- b) het verhaal der geburen
- c) onbeschikbaarheid van het gebouw
- d) de kosten van pompiers, bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud
- e) de kosten voor het reinigen en de afbraak

Deze gevaren en waarborgen worden gedekt door de zorgen van de syndicus, handelend voor rekening van al de medeëigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de privaatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten, door één en hetzelfde contract, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de

medeëigenaars en hun personeel, tegen de syndicus, gebeurlijk de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw met de leden van hun personeel, ten welken titel ook, met uitzondering, welverstaan, van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In dit geval nochtans, is het verval van recht slechts toepasselijk op de persoon in kwestie en behouden de verzeke-  
raars het recht van verhaal tegen deze die de schade veroorzaakte.

Artikel 29 A. Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan  
derden - gebouw - liften

B. Glasbreuk en waterschade

C. Personeel

A. De syndicus onderschrijft eveneens voor rekening van de medeëigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, een polis van verzekering, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid dekt van de medeëigenaars en hun personeel voor de ongevallen, veroorzaakt aan medeëigenaars, bewoners van het gebouw, dezen die er tijdelijk vertoeven en aan derden, wie zij ook mogen zijn, omwille van :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw
- hetzij het gebruik van de liften
- hetzij voor welke andere onvoorziene oorzaken, voor de welke de verantwoordelijkheid zou kunnen worden gelegd op het geheel van de medeëigenaars (neerstorten van materialen, schoorstenen enz.) of op één van hen.

B. In het kader van de bepalingen hierboven, onderschrijft de syndicus eveneens een polis "glasbreuk" voor de gemeenschappelijk gedeelten die het meest blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" tot dekking van de schade aan het gebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het gebouw, of als gevolg van insijpelingen van water en regen door de daken, platformen en gevels, dit alles volgens de modaliteiten met de verzekeraars overeen te komen.

Deze contracten zijn eveneens jaarlijks opzegbaar.

C. Het onderhoudspersoneel wordt door de syndicus verzekerd overeenkomstig de wet.

Artikel 30. Verplichtingen van de medeëigenaars inzake  
verzekeringen.

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eender wat ook, evenals omtrent de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen. De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen echter ambshalve verplicht bekrachtigd worden.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwande risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.