

INLEIDING

Dit Reglement van Mede-Eigendom (RME) werd opgesteld conform de wet "houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing" van 18 juni 2018, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 2 juli 2018, die ook de regels over de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen heeft hervormd, en die op 1 januari 2019 in werking is getreden.

Tegenstelbaarheid

De bepalingen van dit Reglement van Mede-Eigendom (RME) zijn rechtstreeks tegenstelbaar aan alle eigenaars of houders van een actueel of toekomstig zakelijk of persoonlijk recht.

Deze bepalingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Dwingend recht

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (B.W.) over de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen zijn van dwingend recht: iedere bepaling, opgenomen in dit Reglement van Mede-Eigendom (RME), die daarmee strijdig zou zijn, worden geacht niet geschreven te zijn.

HOOFDSTUK 1 : RECHTSPERSOONLIJKHEID

ARTIKEL 1: rechtspersoon (art. 577-5 B.W.)

a) De vereniging van de mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende voorwaarden zijn vervuld:

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 (RME) (samen de statuten) op het kantoor Rechtszekerheid.

b) Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars", afgekort "VME", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het een groep van gebouwen betreft, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging is gevestigd.

d) Alle documenten, uitgaande van de vereniging van mede-eigendom, vermelden het ondernemingsnummer van de vereniging.

e) Het boekjaar van de vereniging van mede-eigendom valt samen met het kalenderjaar.

f) 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 of de groep van gebouwen.

Dit vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

g) Onverminderd artikel 577-9 §5 B.W., kan de tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

h) Conform artikel 577-9 §1 B.W. is de vereniging van mede-eigenaars bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en verweerder.

De vereniging wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

i) Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 B.W. (optreden van de syndicus alleen), heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

k) Iedere mede-eigenaar kan zich tevens wenden tot de rechter in de gevallen, binnen de termijnen, en op de wijze, zoals bepaald in artikel 577-9 B.W.

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.

ARTIKEL 2: Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars hebben in principe een proportioneel recht op het gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig hun bestemming en in zover zij rekening houden met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners, tenzij hierna anders bepaald (exclusieve gebruiksrechten) en mits zich te houden aan de bepalingen van dit Reglement van Mede-Eigendom (RME) en het Reglement van Interne Orde (RIO).

De mede-eigenaars mogen geen wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen.

De promotor mag aan de gemeenschappelijke delen alle wijzigingen, vermeld in het artikel, getiteld "eventuele wijziging van de plannen" van de basisakte van dit gebouw, doorvoeren.

b) Werken aan de gemeenschappelijke delen.

b1) Werken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen na een besluit van de algemene vergadering of op initiatief van de syndicus.

Voor het type van de werken (veranderingswerken, herstellingen, wijziging bestemming, heropbouw na gedeeltelijke of na volledige vernietiging), en de daarvoor vereiste meerderheden of initiatiefrecht van de syndicus wordt verwezen naar het Reglement van Interne Orde, waarin de wettelijke bepalingen zijn opgenomen.

b2) Een mede-eigenaar (of een erkende nutsoperator) heeft het wettelijke en kosteloze om kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken privatieve delen op het vlak van energie (zonnepanelen, laadpalen...), water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere mede-eigenaars of de vereniging van mede-eigenaars hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

De betrokken mede-eigenaar dient daartoe wel de wettelijke procedure, voorzien in artikel 577-2 §10 B.W., te volgen.

c) initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Er wordt tevens gewezen op de bijzondere procedure van artikel 577-2 §10 B.W., hiervoor vermeld sub b2).

d) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering bepaald in art. 577-7 §1 2°, d B.W.

e) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.



ARTIKEL 3: Privatieve delen

A. ALGEMEEN.

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen, bepaald door het Burgerlijk Wetboek (B.W.), dit Reglement van Mede-Eigendom (RME) en het Reglement van Interne Orde (RIO).

In het bijzonder dient hij bij de inrichting ervan erover te waken dat deze inrichting geen schade kan berokkenen aan de gemeenschappelijke delen of aan andere privatieve delen. Bijvoorbeeld door te zware materialen (vb. bibliotheekwanden of -kast) te gebruiken of voorwerpen (vb. waterbedden) te plaatsen die waterschade kunnen veroorzaken. Bij twijfel dient hij zich steeds te laten adviseren door de architect van het gebouw.

Elke mede-eigenaar dient zijn privatieve kavel behoorlijk te onderhouden zodat de standing van het gebouw bewaard blijft.

b) Een mede-eigenaar mag de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen.

c) Indien de algemene vergadering, met de vereiste meerderheid, een mede-eigenaar toelaat twee of meerdere kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel die aan diezelfde eigenaar toebehoren, samen te voegen, zullen de respectieve aandelen in de gemene delen van die privatieve kavels, gebeurlijk pro rata, eveneens samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging kan gepaard gaan met de inname van een deel circulatie dat niet meer dienstig is als gemeen deel, dan zal deze inname inderdaad kunnen worden gerealiseerd ten titel van bijzonder gebruiksrecht in voordeel van de samengevoegde kavel. Dat gebruiksrecht eindigt van rechtswege bij het opnieuw splitsen van de samengevoegde kavel.

d) Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

e) voorwaarden voor het uitvoeren van werken.

Werken mogen nooit de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigen veroorzaken of het esthetisch uitzicht van het gebouwencomplex in het gedrang brengen.

Belangrijke werken aan het gebouw moeten daarom worden uitgevoerd onder toezicht van een architect, en gebeurlijk een ingenieur, dit in samenspraak met de architect van het gebouw. De erelonen van de architect/ingenieur moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken dienen uitgevoerd door een professionele aannemer, die vóór de aanvang der werken het bewijs van de nodige aansprakelijkheidsverzekering dient voor te leggen aan de architect.

Indien dit vereist is, staat de mede-eigenaar op zijn kosten en risico in voor het bekomen van de vereiste omgevingsvergunning.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

In ieder geval dient de mede-eigenaar zich te houden aan de regelgeving inzake het Postinterventiedossier .

De bedoelde wijzigingen moeten, indien vereist, worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden gehecht, een en ander op kosten van de eigenaar, die de wijzigingen heeft laten uitvoeren.

f) Toezicht en toegang.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het Reglement van Mede-Eigendom (RME), van de beslissingen van de algemene vergadering en van het Reglement van Interne Orde (RIO), moeten de mede-eigenaars de syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, in gebruik of niet, om toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken of herstellingen door te voeren. Zij moeten tevens – zonder recht op schadevergoeding en desnoods zonder verwijl - toegang verlenen, aan bouwmeesters, architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke delen of aan privatieve delen die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke delen wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Dit geldt ook voor goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen.

In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar ertoe gehouden een sleutel van zijn inkomdeur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zo niet, is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd.

g) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

h) Indien toestellen of installaties, die privatieve eigendom zijn, bediend, gestuurd of gevoed worden door een gemeenschappelijk toestel of installatie, mag de mede-eigenaar hieraan zelf geen veranderingen doorvoeren of het toestel of de installatie verwijderen, tenzij met voorafgaand akkoord van, en onder toezicht van de syndicus.

i) De schilder- en onderhoudswerken aan de privatieve delen, inclusief de toegangsdeuren tot de kavels, die de harmonie van het gebouw aanbelangen, zullen ten gepaste tijde dienen uitgevoerd te worden door de betrokken eigenaar, op diens kosten, en op zulke wijze dat het gebouw steeds een mooi en goed onderhouden uitzicht kan behouden. Inzake is de voorafgaande goedkeuring van de syndicus vereist. Deze werken moeten, zonder uitstel, uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe beslist heeft. Indien de betrokken eigenaar nalaat deze werken, op voormelde wijze, uit te voeren binnen één maand, te rekenen vanaf de aangetekende ingebrekestelling hiertoe, verstuurd door de syndicus, mag de syndicus deze werken laten uitvoeren, op kosten, risico én gevaar van de betrokken eigenaar. De syndicus kan steeds toezicht uitoefenen op deze werken.

j) PROMOTOR - EIGENAAR COMMERCIEEL PAND.

De promotor en/of een eigenaar van het commercieel pand mag aan de privatieve delen alle wijzigingen, vermeld in het artikel, getiteld "eventuele wijziging van de plannen" van de basisakte van dit gebouw, doorvoeren.

B. BESTEMMING

De appartementen in het gebouw zijn bestemd als residentiële woning.

De appartementen mogen ook, maar slechts op zeer ondergeschikte wijze, voor de uitoefening van een vrij beroep of voor diensten worden gebruikt, op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de bewoners van het gebouw. De uitoefening "op zeer ondergeschikte wijze" houdt in dat deze activiteit slechts sporadische bezoeken mogen veroorzaken.

De appartementen mogen niet "commercieel" verhuurd worden voor korte periodes van minder dan drie (3) maanden (toeristen, vakantieverblijf, kort verblijf professionelen of studenten ...).

COMMERCIELE PANDEN.

a) Op het gelijkvloers mogen echter handel, vrije beroepen en diensten worden uitgeoefend. De betrokken mede-eigenaar staat zelf in, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, voor alle noodzakelijke vergunningen.

Privatieve kavels, waarin handel, diensten of vrije beroepen uitgebaat worden, worden ook "commerciële panden" genoemd.



MS

A

b) Gebeurlijke hinder vanuit een commercieel pand geeft géén aanleiding tot schadevergoeding onder de volgende voorwaarden: het moet handelen om een normale exploitatie in het kader van deze commerciële activiteit; de normale burenhinder, rekening houdende met voormelde activiteit, mag niet overschreden zijn; de gebeurlijke hinder dient beperkt, overeenkomstig de mogelijkheden van de gangbare technieken.

Deze activiteiten mogen nooit de rust van de bewoners abnormaal storen, bijvoorbeeld door abnormale reukhinder of abnormaal lawaai, en evenmin mogen zij gevaarlijk, ongezond of hinderlijk zijn.

Zijn evenwel steeds verboden:

- café, bar, dancing, nachtclub, privéclub, lunapark, casino, wedkantoor, nachtwinkel, elke handel die lawaaihinder veroorzaakt; kinderdagverblijf;
- handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt;
- een erotiek, erotisch massage-instituut, seksclub en seksshop.

c) De werkzaamheden in een commercieel pand dienen zich te situeren binnen de normale gebruiksuren van dergelijke, uitgebate activiteit.

d) Reclame.

Het is een commercieel pand toegelaten, mits haar stijl en uitzicht blijft stroken met het globale uitzicht of standing van het gebouw, al dan niet lichtgevende publiciteitsmateriaal aan te brengen aan de gevel, dit begrensd tot de hoogte van het gelijkvloers. Zij staat op eigen verantwoordelijkheid en kosten in voor de nodige vergunningen ter zake.

Onder dezelfde voorwaarden mag zij gebruikelijke installaties binnen het kader van de uitgeoefende commerciële activiteit (vb. geldautomaten voor banken) aanbrengen op of aan de gevel van deze panden. Onder dezelfde voorwaarden is bevestiging toegelaten. Deze installaties blijven de privatieve eigendom van de eigenaar van het betreffende commerciële pand.

Iedere knipperende lichtreclame is echter verboden.

e) Wijzigingen aan een commercieel pand.

De mede-eigenaar van een commercieel pand in het gebouw mag alle wijzigingen aan zijn pand doorvoeren, zoals vermeld staat in het artikel, getiteld "Eventuele wijziging van de plannen" van de basisakte.

Verder mag hij het buitenuitzicht van het commercieel pand autonoom wijzigen, dit in de ruimste zin, mits dit strookt met het globale uitzicht of standing van het gebouw.

De betrokken eigenaar voert deze wijzigingen uit op zijn verantwoordelijkheid en, onder de voorwaarden, bepaald in dit artikel onder punt A, e) "voorwaarden voor het uitvoeren van werken".

f) Bodemdecreet:

Iedere risico-inrichting, zoals bedoeld in het Vlaamse Bodemdecreet, is ten strengste verboden (vb. benzinestation, droogkuis...).

Elke inbreuk geeft aanleiding tot een forfaitaire schadevergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 EUR) per dag, te voldoen door de in gebreke gebleven partij aan de Vereniging der Mede-eigenaars van de residentie, onverminderd het recht van de Vereniging de staking van deze inbreuk in rechte te vorderen en/of, na de stopzetting, een oriënterend bodemonderzoek, en gebeurlijk de bodemsanering, te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke gebleven partij.

C. PRIVATE TUINEN - DAKTUINEN

Er zijn geen private tuinen of daktuinen in dit gebouw.

ARTIKEL 4: terrassen en balkons.

Behoudens indien uitdrukkelijk ANDERS bepaald in de basisakte van dit gebouw, zijn de ruwbouw, de waterdichting én de balustrade van terrassen en balkons gemeenschappelijke delen, terwijl de bruikbare ruimte ervan en hun vloerbekleding privaat zijn.

Alle kosten met betrekking tot hun ruwbouw en waterdichting zijn gemeenschappelijke kosten: zij worden verdeeld volgens de algemene verdeelsleutel, hierna

bepaald in artikel 9, en dit ongeacht de terrasoppervlakte van de desbetreffende privatieve kavel. Dit geldt ook voor de terrassen op een plat dak.

Het klein onderhoud van de balustrades valt ten laste van de privatieve kavel waarvoor de balustrade dienstig is.

De grove herstellingen en/of vernieuwingen van de balustrades zijn gemeenschappelijke kosten, die verdeeld worden volgens de algemene verdeelsleutel.

Alle kosten van onderhoud en/of vernieuwing van de vloerbekleding zijn ten laste van de respectieve privatieve kavel waartoe ze behoren.

Voormelde werken zijn slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus, dit om de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen.

ARTIKEL 5: gemeenschappelijk delen met exclusief gebruiksrecht.

Niettegenstaande hun gemeenschappelijk karakter kunnen sommige delen of aanhorigheden van het 'geheel' het voorwerp uitmaken van een exclusief gebruiksrecht in het voordeel van één of van meerdere privatieve kavels van het complex.

Indien een exclusief gebruiksrecht wordt toegekend mag dit recht – behoudens uitdrukkelijk anders bepaald - niet in beperkende zin geïnterpreteerd worden.

Dergelijke exclusieve gebruiksrechten zijn kosteloos en in principe eeuwigdurend toegekend en gelden als erfdienstbaarheden: zij worden gevestigd ten voordele van één (of meer) privatieve kavel(s), als heersende erven, lastens de gemeenschappelijke delen, als lijdend erf.

Zij kunnen enkel ingetrokken worden onder de voorwaarden, bepaald in artikel 577-7 §1,2° e B.W.

Op de volgende gemeenschappelijke delen worden de volgende exclusieve gebruiksrechten toegekend.

* De inkomhal.

Er wordt een bijzonder exclusief gebruiksrecht toegekend over de inkomhal met al haar bestanddelen en faciliteiten, opgesomd in de basisakte.

Deze delen zijn enkel te gebruiken door de eigenaars, huurders, gebruikers en bezoekers van de appartementen op de verdiepingen.

Deze inkomhal kan en mag in dit kader voorzien worden van een bijzonder en exclusief te gebruiken toegangssysteem.

De commerciële ruimte mag zeer sporadisch toegang nemen tot het meterlokaal, dat enkel via de inkomhal te bereiken is. Dit enkel in geval dit strikt noodzakelijk is en in overleg met de syndicus.

ARTIKEL 6: Eigendomsoverdracht

§1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden, deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende mede-eigenaar, naar gelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst, of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen de wettelijke termijn van vijftien (15) dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, 2^{de} en 3^{de} lid van artikel 577-11 B.W.;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11 §1 B.W. en 577-11 §2 B.W. vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie (3) jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee (2) 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 (15) dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittreedende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel, onder de levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de artikel 577-11 §1 B.W. bedoelde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De 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 de wettelijke termijn van dertig (30) dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

§3. Gehoudenheid tot de schuld

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden, vermeld in §2, hiervoor.

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

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

§ 4. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel

1° is de uittreedende 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 geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

3° schuldvorderingen ontstaan na de datum van de eigendomsoverdracht ingevolge een procedure aangevat vóór die datum horen toe aan de vereniging van mede-eigenaars ; de algemene vergadering van de mede-eigenaars beslist soeverein over de bestemming ervan.

4° deelt de instrumenterende notaris binnen de dertig (30) dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is 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, en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid B.W.

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

Inhouding verschuldigde achterstallen.

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris, conform artikel 577-11/1 B.W., de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 B.W. vereiste informatie.

De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derden-beslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de notaris binnen drie (3) werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig (20) werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

ARTIKEL 7: Verlening van zakelijke of persoonlijke rechten of toelating tot bewonen of gebruik (verhuring, bewoning, vruchtgebruik e.d.)

a) In dit artikel wordt bedoeld de toekenning van een zakelijk recht - zoals vruchtgebruik of erfpacht - of van een persoonlijk recht - zoals verhuring - of de toelating tot bewoning of gebruik - zelfs als een en ander gebeurt door een louter gedogen, op een privatieve kavel in dit gebouw.

b) Verplichte kennisgeving aan de titularis.

In de sub a) bedoelde gevallen moet de verlener van dit recht de titularis in kennis stellen van de statuten, van het reglement van interne orde, alsook van het register van de beslissingen van de algemene vergadering en dient hij hem uitdrukkelijk op te leggen dat hij deze dient na te leven. Hij zal hem tevens melden dat deze hem tegenwerpelijk zijn.

De verlener van voormelde rechten, dient de bepalingen en beslissingen, aangenomen na de verlening van voormelde rechten, aan de titularis ter kennis brengen bij aangetekende zending, binnen de dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal.

Op basis van artikel 577-10 §4, 1° B.W. is de verlener aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en ten aanzien van de titularis voor de schade die ontstaat door een vertraging of door de afwezigheid van de voormelde kennisgeving.

In voormeld geval draagt hij ook de kosten voor de kennisgeving, uit te voeren door de syndicus.

c) Verplichte kennisgeving aan de syndicus.

In de sub a) vermelde gevallen zal de verlener tevens de syndicus onverwijld hierover schriftelijk in kennis stellen met mededeling van de volledige identiteit van de titularis en de datum waarop dit recht is ingegaan.

Hij zal tevens, op eerste verzoek van de syndicus, het bewijs leveren dat hij de verplichte kennisgeving aan de titularis heeft gedaan.

d) Verzekering.

De mede-eigenaar dient zich te houden aan hetgeen hierna bepaald wordt onder het hoofdstuk "Aansprakelijkheid - verzekering - heropbouw".

MS

f



e) De sub a) bedoelde rechten kunnen alleen worden toegekend aan solvabele personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

f) Behoudens wat betreft de commerciële panden, kunnen de sub a) bedoelde rechten nooit verleend worden op een deel van een privatieve kavel.

HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN - CRITERIA.

ARTIKEL 8: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle mogelijke kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en die van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er ook de kosten van verbruik, zoals verwarming, water en elektriciteit, van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, aan derden of aan privatieve kavels, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten van heropbouw behoren daartoe.

g) Deze opsomming is niet restrictief.

ARTIKEL 9: Verdeling van de lasten.

a) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars. De beheerrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

b) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien de verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

c) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL

De algemene verdeelsleutel is de volgende: de gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen alle mede-eigenaars in het gebouw naar evenredigheid van het respectieve aandeel van hun privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen. Dit aandeel houdt rekening met de waarde van de respectieve privatieve kavel en werd vastgelegd en bepaald in de basisakte van dit gebouw.

Deze verdeling geldt zelfs wanneer een bepaalde mede-eigenaar geen effectief gebruik of een verminderd gebruik maakt van bepaalde gemeenschappelijke delen: de mogelijkheid tot het gebruik ervan volstaat.

Terrassen en balkons.

De kosten, verbonden aan terrassen en balkons, worden specifiek geregeld, zoals hiervoor uiteengezet onder artikel 4.

d) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS

Uitzondering op de algemene verdeelsleutel wordt gemaakt voor de hierna volgende lasten, waaromtrent de kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van het objectief nut, dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privatieve delen hebben:

*** De inkomhal.**

Gelet op het exclusief gebruiksrecht over de inkomhal en al haar bestanddelen en faciliteiten, vermeld in de basisakte, worden deze kosten uitsluitend gedragen door de appartementen, ieder voor een gelijk, één zesde deel.

Het feit dat het commerciële pand zeer sporadisch, indien strikt noodzakelijk en dan nog in overleg met de syndicus via de inkomhal het meterlokaal moet kunnen bereiken geeft geen aanleiding tot kostendeling ten laste van het commerciële pand.

* Elektriciteitsverbruik inkomhal, poort en buitenruimte.

Voor deze onderdelen wordt er slechts één teller voorzien zodat het elektriciteitsverbruik niet kan worden opgesplitst tussen de inkomhal (enkel ten laste van de appartementen) en de poort en buitenruimte (ten laste van alle privatieve kavels).

Op basis van door de fabrikanten opgegeven verbruik en simulaties wordt de tussenkomst van de commerciële ruimte forfaitair bepaald op tweehonderd euro (200,00 EUR) per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex.

ARTIKEL 10. Deelverenigingen

Dit gebouw bevat minder dan twintig (20) privatieve kavels, garages, autostaanplaatsen en bergingen (inbegrepen) zodat er geen deelvereniging kan opgericht worden.

ARTIKEL 11: Werk- en reservekapitaal.

a) Werkkapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan 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 gemene delen, alle beheerskosten, de uitgaven voor de huisbewaarder en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

b) Reservekapitaal – verplichte aanleg.

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.

De Vereniging van Mede-Eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf (5) jaar, na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen een reservekapitaal aanleggen, waarvan de jaarlijkse bijdragen niet lager mag zijn dan vijf procent (5%) van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De Vereniging van Mede-Eigenaars kan echter met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

c) Rekeningen.

Voor het werkkapitaal en voor het reservekapitaal worden afzonderlijke rekeningen aangehouden op naam van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

ARTIKEL 12: Deelneming in de lasten – voorschotten – gedwongen inning.

a) Invordering van de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus is er, in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, toe gehouden alle maatregelen te nemen voor de vrijwaring van de schuldvorderingen van de geheelheid van mede-eigenaars.

Te dien einde is de syndicus gemachtigd om voor de inning van de gemeenschappelijke lasten:

- 1° de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen; hij moet de gerechtelijke beslissingen laten uitvoeren met alle rechtsmiddelen, met inbegrip van het beslag van alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar; bij die gelegenheid moet hij ten opzichte van de rechtbanken en derden geen enkele speciale machtiging aantonen;
- 2° zelf of door een door hem aangewezen bankinstelling de huurgelden en lasten te innen of te laten innen, die toekomen aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar.
- 3° bij de mede-eigenaars het deel van de gemeenschappelijke lasten verschuldigd door de in gebreke blijvende op te eisen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, ten titel van voorschot.

Alle mede-eigenaars worden geacht zich elk individueel uitdrukkelijk te onderwerpen aan deze procedure, en zich alvast volledig akkoord te verklaren met de overdracht van bevoegdheden die, voor hen en voor hun huurders, besloten ligt in de eventuele toepassing van de bepalingen, opgenomen in dit artikel.

b) Inpandgeving huurgelden en dergelijke.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar - door de loutere ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel - aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen, door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

c) Gedwongen inning van bijdragen.

Alle mede-eigenaars dienen de gemeenschappelijke lasten te betalen binnen de dertig (30) dagen nadat de syndicus ze heeft opgevraagd.

De mede-eigenaar, die in gebreke blijft tijdig te betalen, is - van rechtswege en zonder ingebrekestelling - een nalatighedsintrest, gelijk aan de wettelijke intrestvoet, verschuldigd, dit per dag vertraging en vanaf het verstrijken van voormelde betalingstermijn, en dit met een minimum van vijftientig euro (25 EUR) per maand. Eén en andere zonder afbreuk te doen aan de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen en interesten.

De nalatighedsintrest wordt van rechtswege verhoogd met twee eenheden (2%), te rekenen vanaf de tiende (10^{de}) dag, volgend op de datum waarop de syndicus bij aangetekende brief de betaling heeft gevraagd: die brief dient als ingebrekestelling tot de dag van volledige betaling. De mede-eigenaars, die in gebreke blijven te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met melding van de hierboven vermelde vergoedingen, kunnen door de syndicus gerechtelijk worden vervolgd.

De syndicus kan bovendien een bijkomend bedrag vorderen van vijfenveertig euro (45,00 EUR) bij de eerste herinnering, van vijfenzeventig euro (75,00 EUR) bij de tweede herinnering, van vijfennegentig euro (95,00 EUR) bij de ingebrekestelling, evenals een forfaitair bedrag van honderdvijftientig euro (125,00 EUR) dossierkosten voor elk geschil dat zal worden overgemaakt aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars.

De gestorte vergoedingen worden verzameld en maken deel uit van het reservekapitaal.

Het is absoluut aangeraden dat de syndicus een rechtsbijstandsverzekering afsluit om zich te verzekeren tegen geschillen die zouden ontstaan tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van hen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten, die zijn verstreken of die voortvloeien uit de afrekening of de afrekeningen opgesteld door de syndicus, kunnen in geen geval worden gedaan door middel van het werkkapitaal, dat intact dient te blijven.

Alle vergoedingen en schadevergoedingen, hierboven voorzien, zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex.

De aanvangsindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de basisakte verleden werd.

De nieuwe index is deze van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de sanctie dient te worden toegepast.

Voormelde bedragen kunnen ook herzien worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

d) Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een privatieve kavel in vruchtgebruik en blote eigendom, of ingevolge andere zakelijke rechten, of wanneer een privatieve kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten, aan deze kavel verbonden, door alle deelgenoten ondeelbaar en hoofdelijk 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

mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

ARTIKEL 13: Jaarrekening

De syndicus voert de boekhouding van de vereniging en legt jaarlijks de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, legt ze ter goedkeuring voor op de algemene vergadering en ontvangt er kwijting over indien de vergadering daartoe beslist.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening, en vermeldt de voorschotten die door elk van hen werden betaald.

De mede-eigenaars delen de syndicus onmiddellijk de fouten mee die ze zouden vaststellen in de rekeningen.

De syndicus dient zich inzake te gedragen volgens de wettelijke bepalingen, opgenomen in het reglement van interne orde (RIO).

ARTIKEL 14: Ontvangsten - baten.

De gemeenschappelijke baten volgen de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in deze baten in verhouding tot de algemene verdeelsleutel van de lasten, behalve indien er voor de betreffende gemeenschappelijke delen een bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

De baten en ontvangsten omtrent de gemeenschappelijke delen worden geïnd door de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK 4 : AANSPRAKELIJKHEID – VERZEKERING – HEROPBOUW

ARTIKEL 15: Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid die kan ontstaan uit zowel de gemeenschappelijke als de privative delen van het gebouwencomplex, met uitsluiting echter van alle schade die wordt veroorzaakt door toedoen van de eigenaar / huurder / gebruiker, zal worden gedragen door alle mede-eigenaars, naar verhouding van hun respectieve aandelen, ongeacht of verhaal wordt genomen door een van de mede-eigenaars, door burens of door derden, hoegenaamd.

Deze risico's zullen worden gedekt door verzekeringen, die zullen worden afgesloten door bemiddeling van de syndicus, in de mate en voor de bedragen die door de algemene vergadering worden bepaald, onverminderd het extra bedrag waarvan elke mede-eigenaar de verzekering kan eisen op zijn privaat gedeelte, dit alles onder voorbehoud van de bovenstaande algemene bepalingen.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus dient daartoe al het nodige te doen; hij zal de premies betalen als gemeenschappelijke lasten, die door de mede-eigenaars moeten worden terugbetaald, naar verhouding van de coëfficiënten van mede-eigendom, behalve wat de premies betreft met betrekking tot het extra bedrag op de privative delen, waarbij deze premies contant verschuldigd zijn door de eigenaar en/of zijn rechthebbenden, de enige begunstigten van de aanvullende verzekering.

De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden, wanneer zij daarom worden verzocht, hun medewerking te verlenen aan het afsluiten van deze verzekeringen en de noodzakelijke akten te ondertekenen; zo niet zal de syndicus van rechtswege en zonder enige andere ingebrekestelling dan die welke hier volgens overeenkomst is voorzien, ze rechtsgeldig in hun plaats kunnen ondertekenen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken, en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

ARTIKEL 16: wederzijds afstand van verhaal

Om de mogelijkheid op betwistingen te verminderen en om de wederzijdse verzekeringskosten te verlagen, worden de mede-eigenaars geacht onderling en ten

opzichte van het personeel van elk van hen, alsmede ten opzichte van de syndicus, eventueel de raad van mede-eigendom, de huurders en alle andere gebruikers van het gebouwencomplex en de leden van hun personeel uitdrukkelijk afstand te doen van hun eventueel recht op het nemen van verhaal, die is ontstaan in om het even welk gedeelte van het gebouwencomplex of in de goederen die zich daarin bevinden, met uitsluiting natuurlijk van het geval van kwaadwilligheid of zware fout die gelijkgesteld wordt met bedrog.

Hetzelfde geldt voor de andere dekkingen van de brandpolis en van de polissen, die door de syndicus worden afgesloten, met name waterschade en glasbraak.

De mede-eigenaars verbinden zich ertoe deze afstand te doen aanvaarden door hun huurders of de gebruikers in welke hoedanigheid ook, op straffe van persoonlijk aansprakelijk te worden gesteld voor het verzuim.

In dit opzicht moeten de mede-eigenaars in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen, daarover een aparte clausule laten opnemen.

ARTIKEL 17: verzekering

Het gebouwencomplex moet worden verzekerd tegen brand, blikseminslag, ontploffingen, neerstorten van vliegtuigen, elektriciteitsschade, storm, waterschade, toevallige lekken, breuken, verstoppingen van leidingen, kanalen, dakgoten en elk watertoestel van het gebouwencomplex, schade ten gevolge van doorsijpelend hemelwater doorheen de daken, platte daken en gevels, hagel, ijsdruk, aanrijding, onroerende beschadiging door diefstal en poging tot diefstal, vandalisme, ... en daarmee samenhangende risico's door een of meer polissen met de volgende dekkingen:

- a) het gebouwencomplex voor zijn heropbouwwaarde;
- b) burenerhaal;
- c) de gebruikserving van onroerend goed;
- d) de kosten voor het opruimen en slopen;
- e) de kosten voor de brandweer, blus-, bergings- en bewaringskosten.

Deze risico's en dekkingen zullen worden verzekerd door toedoen van de syndicus, handelend voor rekening van alle mede-eigenaars in de mate en voor het bedrag dat door de algemene vergadering wordt bepaald, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen door een en hetzelfde contract, met afstand door de verzekeraars van alle verhaal op de mede-eigenaars en hun personeel, alsmede op de syndicus, eventueel de raad van mede-eigendom, de huurders en alle andere gebruikers van het gebouwencomplex en de leden van hun personeel, in welke hoedanigheid ook, met uitsluiting natuurlijk van het geval van kwaadwilligheid of zware fout die gelijkgesteld wordt met bedrog.

In dit geval zou het verlies van rechten echter alleen maar kunnen worden toegepast op de betrokken persoon ; de verzekeraars behouden het recht van verhaal op de verantwoordelijke dader van het schadegeval.

ARTIKEL 18: burgerrechtelijke aansprakelijkheid tegenover derden

1. De syndicus moet eveneens voor rekening van de mede-eigenaars, in de mate en voor het bedrag dat door de algemene vergadering wordt bepaald, een verzekeringspolis afsluiten die jaarlijks opzegbaar is en die de aansprakelijkheid dekt van de mede-eigenaars en van hun personeel voor de ongevallen die worden veroorzaakt aan de mede-eigenaars, de gebruikers of klanten van het gebouwencomplex en aan derden, hoegenaamd, wegens:

- hetzij de slechte staat of het gebrekkige onderhoud van het gebouwencomplex;
- hetzij alle andere onvoorziene oorzaken waarvoor de aansprakelijkheid ten laste van het geheel van mede-eigenaars zou kunnen worden gelegd (neerstorten van materialen, schoorstenen enzovoort) of van één van hen.

2. De syndicus zal eveneens een glasbraakpolis afsluiten voor de meer blootgestelde gemeenschappelijke delen, alsmede een waterschadepolis om de vernielingen van het gebouwencomplex te dekken, ten gevolge van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van de leidingen, kanalen, dakgoten en elk watertoestel van het gebouwencomplex, alsmede de schade ten gevolge van doorsijpelend hemelwater

doorheen de daken, platte daken en gevels, maar volgens de mogelijkheden van de verzekeringsmarkt.

Deze contracten moeten eveneens jaarlijks opzegbaar zijn.

ARTIKEL 19: rechten en verplichtingen mede-eigenaars

Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Indien een verhoogde premie verschuldigd is wegens het beroep, dat door een van de mede-eigenaars wordt uitgeoefend of wegens het personeel dat hij tewerkstelt, of wegens zijn huurder of een gebruiker van zijn privatieve kavel, of meer in het algemeen wegens elke persoonlijke reden voor een van de mede-eigenaars, zal het verhoogde deel van de premie uitsluitend ten laste vallen van laatstgenoemde.

ARTIKEL 20: schadegeval

De mede-eigenaars zijn gehouden, in geval van wederopbouw of herstelling, de kosten hiervan te dragen naar evenredigheid met hun aandeel in de mede-eigendom.

Bij een schadegeval zullen de vergoedingen die krachtens de polis worden toegekend, door de syndicus worden geïnd en bij de bank worden gedeponneerd, maar in ieder geval op een bijzondere rekening.

Daartoe staat het aan de syndicus van de verschillende mede-eigenaars vóór de betaling of het gebruik met het oog op de heropbouw van de vergoedingen die hun respectievelijk toekomen, de overlegging, op kosten van elk van hen, te eisen van een attest van overschrijving en van hypothecaire inschrijving teneinde rekening te kunnen houden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.

In voorkomend geval staat het aan de syndicus voornoemde schuldeisers te laten tussenkomen bij de uitkering van voornoemde vergoedingen.

ARTIKEL 21: bestemming van de verzekeringsvergoedingen

1. Gedeeltelijk schadegeval

In geval van een gedeeltelijk schadegeval, dit is a rato van vijftig procent of minder ($\leq 50\%$) van de heropbouwwaarde van het gebouwencomplex, moet de syndicus de door hem geïnde vergoeding gebruiken voor de herstelling van de beschadigde delen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen te betalen, zal de bijbetaling door de syndicus worden gevorderd van alle mede-eigenaars, die zich ertoe verbinden te betalen binnen drie (3) maanden nadat de syndicus hen om betaling heeft verzocht.

Bij gebrek aan betaling binnen die termijn zal op het verschuldigde bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd zijn tegen de discontovoet die wordt toegepast door de Nationale Bank van België, verhoogd met drie procent (3%), onverminderd het verhaal op diegene die wegens de heropbouw op zijn goed een meerwaarde zou hebben gerealiseerd, a rato van die meerwaarde.

Iedere te innen som moet door de syndicus op voornoemde bijzondere rekening worden gestort.

Indien de vergoeding groter is dan de herstellingskosten, valt het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2. Totale vernietiging of zwaar gedeeltelijk schadegeval

In geval van een totale vernietiging, of een gedeeltelijk schadegeval a rato van meer dan vijftig procent ($+50\%$) van de heropbouwwaarde van het gebouwencomplex, moet de vergoeding worden gebruikt voor de heropbouw, tenzij een algemene vergadering van mede-eigenaars er anders over beslist, met de wettelijk voorzien meerderheid van de stemmen (zie RIO).

Indien de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal van de mede-eigenaars een bijbetaling worden gevorderd naar evenredigheid van de rechten van mede-eigendom van ieder van hen, die opeisbaar zal zijn binnen drie (3) maanden na de vergadering waarop tot die bijbetaling werd beslist, waarbij bij gebrek aan betaling op het verschuldigde bedrag van rechtswege en zonder

ingebrekestelling interest zal verschuldigd zijn tegen de discontovoet die wordt toegepast door de Nationale Bank van België, verhoogd met drie procent (3%). Iedere te innen som moet door de syndicus op voornoemde bijzondere rekening worden gestort.

Het bevel met de werken te beginnen mag door de syndicus maar worden gegeven voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaars daartoe met de wettelijk voorziene meerderheid heeft beslist.

Ingeval de algemene vergadering zou beslissen tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouwencomplex zijn de mede-eigenaars die niet aan de stemming zouden hebben deelgenomen of die tegen de heropbouwbeslissing zouden hebben gestemd, bij voorrang ertoe gehouden, tegen gelijke prijzen en op gelijke voorwaarden, al hun rechten en hun vergoedingen in het gebouwencomplex over te dragen aan de andere mede-eigenaars, of indien niet alle andere mede-eigenaars daarin geïnteresseerd zijn, aan de mede-eigenaars die daartoe de aanvraag zouden doen.

Deze aanvraag moet worden gedaan per aangetekende brief, gericht aan de afvalige mede-eigenaars, binnen een termijn van een maand vanaf de dag waarop de beslissing het gebouw gedeeltelijk herop te bouwen door de vergadering zal zijn genomen.

Een kopie van deze aangetekende brief zal ter informatie aan de syndicus worden gezonden.

Bij ontvangst van voornoemde aangetekende brief zullen de mede-eigenaars die niet aan de stemming zouden hebben deelgenomen of die tegen de beslissing het gebouwencomplex gedeeltelijk herop te bouwen zouden hebben gestemd, echter nog de mogelijkheid hebben per aangetekende brief die binnen achtenveertig uur (48u) aan de syndicus moet worden gericht, met deze beslissing in te stemmen.

Wat de mede-eigenaars betreft die bij hun voornemen zouden blijven het gebouwencomplex niet gedeeltelijk herop te bouwen, zal van de overdrachtsprijs een som worden ingehouden die overeenstemt met hun evenredig aandeel in het ongedekte bedrag dat voortvloeit uit de onderverzekering.

Vanaf de datum van de algemene vergadering waarop tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouwencomplex is beslist, zullen de weerbarstige mede-eigenaars over een termijn van twee (2) maanden beschikken om hun rechten en hun vergoedingen in het gebouwencomplex over te dragen.

Wordt deze termijn niet nageleefd, dan zullen zij ertoe gehouden zijn deel te nemen aan de gedeeltelijke heropbouw van het gebouwencomplex, net alsof zij die hadden goedgekeurd.

Komt het tussen de partijen niet tot een akkoord, dan zal de overdrachtsprijs worden bepaald door twee deskundigen, benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de plaats waar het gebouwencomplex is gelegen, op gewone verordening ten verzoeken van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen een beroep op een derde deskundige om tussen hen beiden te beslissen; worden de experts het niet eens over de keuze van de derde deskundige, dan zal hij op dezelfde wijze worden aangesteld.

De prijs moet contant worden betaald.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouwencomplex heeft niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars tot gevolg. Indien het gebouwencomplex niet wordt heropgebouwd, zal de onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of bij opbod worden verkocht.

De verzekeringsvergoeding, alsmede de opbrengst van de eventuele openbare verkoop zullen onder de mede-eigenaars worden verdeeld, naar verhouding van hun respectieve rechten, op basis van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, echter onverminderd de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

ARTIKEL 22: bijzondere verzekeringen

Indien door de mede-eigenaars verfraaiingen werden gedaan aan hun eigendom, kunnen zij deze op hun kosten verzekeren; zij zullen ze echter door de algemene polis kunnen laten verzekeren, op voorwaarde dat zij het betreffende deel van de

verhoogde premie dragen en zonder dat de overige mede-eigenaars dienen bij te dragen in de eventuele heropbouwkosten.

De mede-eigenaars die van oordeel zouden zijn dat het door de verzekering gedekte bedrag niet hoog genoeg is, zullen steeds de mogelijkheid hebben, voor eigen rekening, een aanvullende verzekering te nemen bij dezelfde maatschappij, op voorwaarde dat zij zelf alle kosten en premies.

In beide gevallen zullen alleen de betrokken mede-eigenaars recht hebben op de extra vergoeding die ingevolge deze aanvullende verzekering zal kunnen worden toegekend en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

HOOFDSTUK 5: WIJZIGING STATUTEN VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 23: wijzigingen statuten - overschrijving

De bepalingen van dit Reglement van Mede-Eigendom (RME) kunnen slechts gewijzigd worden met inachtneming van de door de wet voorziene meerderheden.

Wijzigingen aan de statuten worden openbaar gemaakt door overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid.

De akten in verband met de gemeenschappelijke delen worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Wil een toekomstige houder van zakelijke rechten op een privatieve kavel in dit gebouw met zekerheid op de hoogte zijn van alle wijzigingen van deze statuten, is hij verplicht - in zijn vraag nopens de hypothecaire toestand aan het kantoor Rechtszekerheid - steeds de vereniging van mede-eigenaars te vermelden.

HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 24: Ontbinding

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

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

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

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

ARTIKEL 25: Vereffening

a) 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.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

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

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het kantoor Rechtszekerheid.

De akte bevat:

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf (5) jaar moeten worden bewaard;

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

e) Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de overschrijving van de notariële akte, vermeld sub d).

HOOFDSTUK 7 : UITDOVENDE EN OVERGANGSBEPALINGEN

ARTIKEL 26: deelneming in de lasten

Voor de tussenperiode, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van hun privaatieve kavel, en indien eerder, vanaf de ingentotreding ervan, tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dienen de mede-eigenaars, in de verhoudingen, zoals bepaald in Hoofdstuk 3, bij te dragen in alle gemeenschappelijke lasten, naarmate zij hiervan reeds het nut hebben; onder meer: de bijdrage in de brandverzekering, de vergoedingen van de syndicus, de gemeenschappelijke lasten, verbonden aan deze gemene delen, die reeds in gebruik zijn (vb. de liften...). Deze opsomming is niet beperkend.

De syndicus zal hiervan de afrekening opstellen.

ARTIKEL 27: kosten - statuten - akten

De kosten van deze statuten vallen ten laste van de huidige eigenaars.

De eerste aanwijzende of overdragende akten van de privaatieve kavels, te verlijden na het opstellen van een eerste statutenakte, moeten verleden worden door het ambt van notarissen Ivo VRANCKEN of An THIELEN te Genk, dit met het doel de volledige documentatie van het gebouw in één notariskantoor te kunnen bewaren.

ARTIKEL 28: Opleveringen

Deze algemene regeling is van toepassing behoudens, wat betreft de opleveringen van de privaatieve kavel, indien er uitdrukkelijk van afgeweken wordt in de overeenkomst tot verwerving van een privaatieve kavel in deze residentie: dan primeert die bijzondere regeling: dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de Woningbouwwet niet van toepassing is op die verwerving, zoals bij commerciële ruimtes, aparte verwerving van garages of bergingen.

1. voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden, welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de eigenaar van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De voorlopige oplevering geldt als aanvaarding en als beginpunt voor de tienjarige aansprakelijkheid, zoals bepaald in de artikels 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek.

1.1. voorlopige opleveringen van de privaatieve delen

1. De voorlopige oplevering van de privaatieve delen dient op tegenspraak tussen de bouwheer, de architect en de eigenaar te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de private kavel.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

2. De bouwheer vraagt de voorlopige oplevering op schriftelijke wijze aan door de eigenaar met een aangetekende brief te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen, volgend op de verzending van die aanvraag, toe over te gaan.

3. Een eventuele weigering van de eigenaar over te gaan tot de voorlopige oplevering dient met een aangetekende brief met redenen omkleed aan de bouwheer te worden gericht vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

4. Een eventuele weigering van de eigenaar om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient met een aangetekende brief, met redenen omkleed aan de bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

5. Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of

gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken, en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

6. Als de eigenaar het verzoekschrift van de bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de bouwheer hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De eigenaar wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

7. Als de eigenaar evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

1.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De procedure verloopt, mutatis mutandis, met de syndicus, op de wijze, vermeld voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen, behoudens de volgende punten:

- a) er is géén stilzwijgende oplevering mogelijk;
- b) indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de bouwheer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering;
- c) als de bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering géén der, aan de mede-eigenaars verbonden, rechten uit.

2. Eindoplevering

2.1. Eindoplevering van de gemeenschappelijke delen

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de bouwheer, de architect en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, die voor de gelegenheid door één of meer deskundigen mag worden bijgestaan, dit op kosten van de vereniging der mede-eigenaars. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De procedure verloopt, mutatis mutandis, met de syndicus op de wijze, vermeld voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

2.2. Eindoplevering van de privatieve delen

De eindoplevering van de privatieve delen dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald hierboven, reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de bouwheer, de architect en de eigenaar worden verricht. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs voor de eindoplevering van de privatieve kavel.

De procedure verloopt, mutatis mutandis, met de eigenaar, op de wijze, vermeld voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen, met die uitzondering dat de stilzwijgende oplevering door het zonder voorbehoud betrekken of gebruiken van de privatieve kavel, niet mogelijk is voor de definitieve oplevering van de privatieve delen.

3. Minnelijke afwijking

Partijen kunnen afzien van de vereiste dat de oproeping bij aangetekende brief dient te gebeuren, door op het afgesproken tijdstip het proces-verbaal van oplevering te ondertekenen.

Dit Reglement van Mede-Eigendom (RME) vormt, samen met de basisakte van het gebouw "Residentie MATTIA te Genk, Hoevenzavellaan 26, na ondertekening "ne varietur" door de comparanten en ons, notaris, de statuten van dit gebouw.

