

RESIDENTIE LA SEIGNEURIE

Parijsstraat 17
8400 Oostende
0850.357.230

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

I. ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1: ligging van het onroerend goed

Het onroerend goed waarvan sprake is een appartementsgebouw, gelegen te Oostende, de hoek vormend tussen de Albert I promenade en de Parijsstraat, en heeft als huisnummer Parijsstraat 17.

artikel 2: het regime van de mede-eigendom

Het zakelijk statuut van dit onroerend goed is dit van de gedwongen mede-eigendom zoals voorzien door de artikelen 577-3 en verder van het burgerlijk wetboek.

Zoals deze wettelijke bepalingen het voorschrijven moet de mede-eigendom beschikken over statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom), zijnde de inhoud van huidig document.

Dit regime van mede-eigendom heeft tevens tot gevolg dat een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid ontstaat.

artikel 3: de vereniging van mede-eigenaars

Het behoud en het beheer van het gebouw worden krachtens de wet waargenomen door de vereniging van mede-eigenaars via de algemene vergadering als beslissingsorgaan, via de syndicus als uitvoeringsorgaan en via de ~~raad van beheer~~ raad van mede-eigendom als adviserend en toezichtorgaan.

De vereniging van mede-eigenaars (v.m.) heeft haar zetel in het gebouw, met als adres Parijsstraat 17.

Haar maatschappelijke benaming luidt: “vereniging van mede-eigenaars van het gebouw gelegen te Oostende, Parijsstraat 17”, verkort tot: “v.m. La Seigneurie”.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerder. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, 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.

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

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

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatst vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende 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.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling 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.

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

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering

door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

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

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voor te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

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

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

Artikel 4: Het reglement van orde

Huidige statuten zullen aangevuld worden met verdere bedingen van praktische aard, die zullen gebundeld worden in een onderhandse akte, genaamd “reglement van orde”.

Het reglement van orde is bindend voor de eigenaars, hun rechthebbenden en de bewoners van het gebouw.

Het reglement kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Na wijziging wordt het reglement van orde door de syndicus zonder verwijl bijgewerkt.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Het reglement van orde mag geen bepalingen bevatten die indruisen tegen de inhoud van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) van het gebouw.
Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen bepalingen van de statuten en bepalingen van het reglement van orde, zullen de bepalingen van de statuten altijd voorrang hebben.

Artikel 5 t.e.m. artikel 10: nihil

II. DE BASISAKTE

1. Karakteristieken van het onroerend goed

artikel 11: Beschrijving van het onroerend goed

La Seigneurie is een appartementsgebouw bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers en zeven verdiepingen.

artikel 12: Kadastrale gegevens

Zie authentieke akte waaraan de nieuwe statuten zijn gehecht.

artikel 13: Eigendomshistoriek

2. Beschrijving van de gemene delen

artikel 14: Principe

Onder gemene delen wordt begrepen:

1° hetgeen wordt beschreven in artikel 15 van deze basisakte

2° de gedeelten van het gebouw en van de grond die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen onder hen bestemd zijn, in zover niet alle akten, waar van deze goederen sprake is, deze als privaatief beschouwen.

artikel 15: Opsomming van de gemene delen

1° het geheel van de grond,

- 2° de zware muren, de steunbalken, de funderingen, de betonplaten, kortom alle constructie-elementen die onmisbaar zijn voor de stevigheid, de waterdichtheid en de ondersteuning van het gebouw,
- 3° het eigendomsaandeel in gemene scheidsmuren met aanpalende eigendommen,
- 4° de gevels met hun eventuele uitwendige versieringen, de structuur van terrassen en balkons,
- 5° de uitwendige versieringen, de borstwering aan balkons en ramen,
- 6° het dak en het dakterras, de uitwendige schouwen en andere evacuatiepijpen,
- 7° alle goten, vuilwater- en regenwaterafvoerleidingen met verluchtingen en verzamelputten, uitgezonderd die gedeelten van deze installatie die uitsluitend tot privaat gebruik dienen
- 8° de lucht- en andere kokers of schachten met hun bijhorigheden,
- 9° alle toevoerleidingen en afvoerleidingen van centrale verwarming, van water en alle leidingen van elektriciteit, gas, telefoon en distributie, en dit vanaf de straat tot hetzij de teller ten behoeve van een privaat of tot het vertakkingpunt ten behoeve van een privaat.
- 10° de trapzaal, de trappen, de overlopen, de deuren in de gemeenschappelijke gangen behalve de inkomdeuren van privatieven,
- 11° de technische inrichting ten behoeve van de gemeenschap zoals de verlichtingsinstallatie van de gemene delen, de parlofonie met uitzondering van de belknoppen ten behoeve van een privaat, doch niet de gedeelten ervan die zich binnen een privaat bevinden, de deuropener in de inkom van het gebouw, de brievenbussen wat hun algemeen aspect betreft,
- 12° de liftinrichting bevattende al hetgeen noodzakelijk is ter bediening van de lift, zo ondermeer de liftkoker, de liftcabine, de machinekamer, het liftmechanisme en zijn bijhorigheden, alsook alle liftdeuren,
- 13° de inkomzas, de inkomdeuren en de inkomhall, de lokalen van de ex-conciergerie en de erbij horende kelder 13, het lokaal voor fietsen en kinderwagens,
- 14° de lokalen en de er zich in bevindende uitrusting ten behoeve van de centrale verwarming, van de tellers en van de vuilnis, gastellers en ontkalker,
- 15° alles wat zich in de kelderverdieping bevindt met uitzondering van de privatieve kelderruimten (omvattende de deur en de eigenlijke ruimte).

3. Beschrijving van de privatieven

artikel 16: Principe

Onder privatieven wordt begrepen:

- 1° De ruimten van deze lokalen zoals beschreven in art. 17 van deze basisakte.
- 2° Inzake elk van deze ruimten:
 - a. de vloerbekleding, de niet dragende binnenmuren en –deuren, de mandeligheid van niet dragende binnenmuren die tegelijkertijd scheidsmuren zijn met andere privatieven,
 - b. de inkomdeur van het privaat, de portaaldeuren,
 - c. alle leidingen van welke aard ook die gelegen zijn binnenin een privaat en uitsluitend bestemd zijn voor dit privaat,
 - d. alle vensters, hun relingen, hun voegen tussen raam en gevel, alle constructies tussen venster en balkonopeningen, elke beglazing aan deuren en ramen, leuningen aan de vensters en aan borstweringen, afschermingen aan balkons en vensters, rolluiken en bijhorigheden,
 - e. decoratie- en opsmukwerk aan zolderingen en gewelven en binnenzijde der muren,

- f. de bovenbedekking van terrassen en balkons met inbegrip van hun vloerbekleding, hun eventuele bergplaatsen en hun eventuele afschermingen en leuningen,

3° Voormelde opsomming is niet beperkend vermits ook behoort tot de privatieve:

- a. alles wat zich binnenin ene privaatief bevindt en tot het uitsluitend gebruik van dit privaatief bestemd is, zoals onder meer de in het privaatief gelegen apparatuur, leidingen en bijhorigheden betreffende elektrische voorziening, sanitair en centrale verwarmingsinstallatie,
- b. zelfs alles wat zich buiten het privaatief bevindt in de mate dat het uitsluitend bestemd is voor dit privaatief zoals bvb. afzonderlijke tellers, afzonderlijke leidingen voor water, gas, elektriciteit, distributie, telefoon of wanneer vertrokken wordt van een gezamenlijke leiding, van de plaats af van waarop de eigenlijke vertakking naar het privaatief begint,
- c. de belknop ten behoeve van een privaatief op de overloop en aan de inkom, de aan het privaatief toebedeelde brievenbus, privatieve tellers, het uithangbord voor vermelding van beroep.

artikel 17: Opsomming van de privatieven

* 17.1 kelderverdieping:

De kelderverdieping bevat 19 privatieve kelders die onafscheidelijk verbonden zijn aan de privatieven op het gelijkvloers en op de verdiepingen.

Deze kelders zijn genummerd van 1 tot 12 en van 14 tot 20, de kelder met volgnummer 13 een gemeen deel zijnde.

Deze privatieve kelders worden met hun onverdeelde aandelen in de gemene delen vermeld op de tabel in artikel 19.

In dit artikel zullen deze privatieve kelderruimtes genoemd worden 17.1.1 tot 17.1.12 en 17.1.14 tot 17.1.20.

* 17.2 gelijkvloers:

17.2.1: het privaatief A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een badkamer een W.C. en een slaapkamer.

17.2.2: het privaatief B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken een W.C. en een douchecel.

* 17.3. eerste verdieping

17.3.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.3.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.3.3. het appartement C dat enkel uitgeeft op de Parijsstraat omvat: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, en een badkamer met W.C.

* 17.4. tweede verdieping

17.4.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.4.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer en een W.C.

17.4.3. het appartement C dat enkel uitgeeft op de Parijsstraat en omvattend: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, een W.C. en een badkamer.

17.4.4. het appartement D dat enkel uitgeeft op de Parijsstraat en omvattend: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, en een badkamer met W.C.

* 17.5. derde verdieping

17.5.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, drie slaapkamers, een badkamer met terras en een W.C.

17.5.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, een badkamer en een W.C.

* 17.6. vierde verdieping

17.6.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, drie slaapkamers, een badkamer met terras en een W.C.

17.6.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer-studio met slaaphoek, een keuken, een badkamer en een W.C.

*17.7. vijfde verdieping

17.7.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, één slaapkamer met terras, een badkamer en een W.C.

17.7.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een W.C.

* 17.8. zesde verdieping

17.8.1. het appartement A dat gelegen is op de hoek van beide straten omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een W.C.

17.8.2. het appartement B dat enkel uitgeeft op de Albert I Promenade omvat: een hall, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer met terras, een badkamer en een W.C.

* 17.9. zevende verdieping:

Het enig appartement op deze verdieping omvat: een hall, een woonkamer met terras en berging, een keuken, een slaapkamer, een badkamer en een W.C.

4. Toebedeling van de onverdeelde aandelen in de gemene delen

artikel 18: Principe

De eigenaars van de privatieve waarvan sprake in art. 17 zijn de onverdeelde mede-eigenaars van de gemene delen waarvan sprake in art. 14.

Het onverdeeld aandeel in de gemene delen dat aan elk privaatief wordt toegekend, wordt bepaald hieronder in art. 19.

artikel 19: Verdelingstabel

De toebedeling van de onverdeelde aandelen in de gemene delen waarvan sprake in art. 18, is als volgt (zie kolom d):

a = verdieping

b = volgnummer van het privaatief zoals beschreven in art. 17 van deze basisakte

c = benaming in oorspronkelijke basisakte

d = aantal aandelen dat aan het privaatief wordt toebedeeld van de 1.000 onverdeelde aandelen in de gemene delen van grond en gebouw

a	b	c	d	e
-1	17.1.1	Kelder 1	-	2
-1	17.1.2	Kelder 2	-	2
-1	17.1.3	Kelder 3	-	2
-1	17.1.4	Kelder 4	-	2
-1	17.1.5	Kelder 5	-	2
-1	17.1.6	Kelder 6	-	2
-1	17.1.7	Kelder 7	-	2
-1	17.1.8	Kelder 8	-	2
-1	17.1.9	Kelder 9	-	2
-1	17.1.10	Kelder 10	-	2
-1	17.1.11	Kelder 11	-	2
-1	17.1.12	Kelder 12	-	2
-1	17.1.13	Kelder 13	-	2
-1	17.1.14	Kelder 14	-	2
-1	17.1.15	Kelder 15	-	2
-1	17.1.16	Kelder 16	-	4
-1	17.1.17	Kelder 17	-	3
-1	17.1.18	Kelder 18	-	4
-1	17.1.19	Kelder 19	-	4
-1	17.1.20	Kelder 20	-	6
0	17.2.1	Appartement A	1.65	40
0	17.2.2	Appartement B	1.24	32
1	17.2.3	Appartement A	1.75	42
1	17.2.4	Appartement B	1.5	38
1	17.2.5	Appartement C	1.25	40
1	17.2.6	Appartement D	1.25	30
2	17.3.1	Appartement A	1.75	42
2	17.4.1	Appartement B	1.5	38
2	17.5	Appartement C	1.25	40
2	17.7.1	Appartement D	1.25	30
3	17.8.1	Appartement A	3.8	105
3	17.3.2	Appartement B	1.6	45
4	17.4.2	Appartement A	3.8	105
4	17.6.2	Appartement B	1.6	45
5	17.7.1	Appartement A	3.1	70
5	17.7.2	Appartement B	2.2	52
6	17.8.1	Appartement A	2.25	44
6	17.8.2	Appartement B	2.65	56
7	17.9.1	Appartement	2.75	57

TOTAAL: 1.000

5. Aanvullende bedingen

Artikel 20: de terrasmuur op de zevende verdieping

“La terrasse privative donnant sur la Promenade Albert I, faisant partie de l'appartement du septième étage, est séparée de la toiture commune par un mur aveugle.

Le propriétaire de cet appartement est autorisé à démolir ce mur s'il obtient l'autorisation des services compétents de la Ville d'Ostende, de l'Urbanisation, de la Donation Royale et autres, à condition expresse toutefois que ce mur soit remplacé par une balustrade ou grille du même type que celle qui sera construite le long de la Promenade Albert I.

Toutes modifications éventuelles seront à la charge exclusive du propriétaire du susdit appartement sans aucun recours ni intervention des autres copropriétaires.

Toutefois il est expressément stipulé que le propriétaire de l'appartement du septième étage ne pourra jamais faire usage de, ni considérer comme terrasse privative, la toiture commune dont question ci-devant.”

artikel 21: het dakraam aan het appartement met volgnummer 17.7.1

De toelating die de eigenaar van dit appartement ontving om een dakraam (type “Velux”) te steken in het dakgedeelte gebeurde mits hijzelf zou instaan voor dekking van het aldus verhoogd risico, en mits hij steeds toegang tot het dak zou gedogen in geval van dakonderhoud of –herstellingen.

artikel 22 : de luchtafvoerpijp aan het appartement met volgnummer 17.8.1

De toelating die de eigenaar van het appartement ontving om ten behoeve van de keuken van het privaat een luchtafvoerpijp te steken doorheen de dakbedekking gebeurde mits hijzelf op eigen kosten zou instaan voor alle eventuele gevolgen daarvan zoals daar kunnen zijn: eventuele verhoging van verzekeringspremie, aanvullend onderhoud, herstellingen en vervangingen.

artikel 23 t.e.m. artikel 30: nihil

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1. Rechten en plichten t.a.v. de privatieveen

artikel 31: Principe

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke privatieve binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Hierbij mogen zij de rechten van de andere eigenaars niet schaden en niets doen dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

De privatieve kelders kunnen slechts samen met een ander privaat (winkel of appartement) vervreemd worden aan een derde, of afzonderlijk maar dan uitsluitend aan een eigenaar in de mede-eigendom.

De privatieve kelders kunnen enkel gebruikt worden door en/of verhuurd worden aan bewoners in de mede-eigendom.

artikel 32: Bestemming van de lokalen

De privatieven zijn bestemd voor privé-bewoning, met uitzondering van de privatieven op het gelijkvloers die kunnen bestemd zijn om er een handel in uit te baten, maar dan enkel in immobilien, luxe-artikelen, kunstwerken, fotografie- en filmartikelen en optische apparaten. Het is wel toegelaten in alle privatieven een vrij beroep uit te oefenen, met uitzondering van het beoefenen van geneeskunde gespecialiseerd in geslachtsziekten of besmettelijke ziekten en steeds op voorwaarde dat niet geschaad wordt aan de rust of de hygiëne van het gebouw. De handel uitgebaat in de privatieven die hiervoor bestemd zijn mag geen enkele hinder nog gevaar met zich meebrengen voor het gebouw, zijn bewoners of de burelen. Er mag geen handel gedreven worden in ongezonde, ontplofbare, gevaarlijke en hinderlijke producten.

artikel 33: Uitzicht

Elke mede-eigenaar dient er steeds over te waken dat de harmonie en de stijl van het gebouw bewaard blijven.

Het is verboden om reclame aan te brengen op het gebouw, behalve voor de handelsuitbatingen zoals op het einde van dit artikel bepaald.

Geen enkel opschrift, affiche of bord mag aangebracht worden op vensters, balkons, deuren, of buitenmuren, noch in de gangen, halls en doorgangen.

Enkel in geval van tekoopstelling of tehuurstelling van te een privaat kan de syndicus toelating verlenen tot het hangen van een affiche en de grootte ervan bepalen.

Het hangen van dergelijke affiche is niet toegelaten aan de inkom van het gebouw, behalve indien het gaat om een openbare verkoping.

Het is evenwel toegelaten om aan de inkomdeur van elk privaat een bord op te hangen dat de naam en het beroep van de bewoner aanduidt.

De maximaal toegelaten grootte ervan wordt bepaald door de algemene vergadering.

Wel moet er rekening mee worden gehouden dat inzake alle vanaf de straat zichtbare delen van het gebouw, inzake de ingangsdeuren van elk privaat, inzake vensters, balkons en borstweringen, geen wijzigingen mogen gebeuren dan mits goedkeuring van de algemene vergadering stemmend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Aan de ingang van het gebouw kunnen uniforme borden aangebracht worden met daarop de naam van de bewoner, eventueel zijn beroep het nummer van zijn appartement en het verdiep waarop dit zich bevindt en dit voor elke bewoner van het gebouw.

Voor de gelijkvloerse handelsuitbatingen gelden volgende bijzondere regels:

- op de gevel en de ramen van de handelsuitbatingen mogen opschriften of borden, getuigend van goede smaak, aangebracht worden die de aard van de handel en de naam van de uitbating vermelden.
- Er mogen eveneens lichtreclames aangebracht worden, maar dan wel op een manier dat zij op geen enkele wijze de bewoners van de appartementen storen. Een model ervan dient voorgelegd te worden aan de algemene vergadering die zijn akkoord hierover moet geven.

artikel 34: Binneninrichting – wijzigingen

De eigenaar van een privaat mag:

1° Twee appartementen op eenzelfde verdieping verenigen tot één enkel appartement.

2° De binnenindeling van een appartement wijzigen.

Alle schade als gevolg van deze werken, zowel aan de gemene delen als aan andere privatieven, zal in zijn volledigheid door die opdrachtgevende mede-eigenaar moeten worden vergoed.

Het is verboden om een privaat te splitsen in meerdere privaties, behalve in de hypothese van een op eenzelfde verdieping tot één privaat gemaakt geheel van voorheen twee privaties, mits de splitsing gebeurt om twee privaties te maken zoals ze waren voor hun samenvoeging.

Artikel 35: Onderhouds- en herstellingswerken

Iedere eigenaar heeft het recht werken aan zijn privaat uit te voeren op voorwaarde dat deze de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang brengen en erover wakend dat het gebouw zijn uitzicht van eenheid en goed onderhoud bewaart.

Hij is aansprakelijk voor alle hinder of schade die hij aldus aanbrengt aan andere bewoners, andere privatie, of aan de gemene delen.

Wanneer hoogdringende werken aan een privaat dienen te worden uitgevoerd, en de eigenaar nalaat deze werken uit te voeren terwijl dit schade of nadeel aan de andere mede-eigenaars of aan de gemene delen kan berokkenen, zal de syndicus hem bij aangetekend schrijven in gebreke stellen om, voor het geval de eigenaar van het privaat niet onmiddellijk het nodige doet, zelf opdracht te geven de hoogdringende werken uit te voeren op kosten van de eigenaar.

Artikel 36: Bewoning door niet-eigenaars

Onder bewoner wordt verstaan, iedereen die het gebouw bewoont met uitzondering van personen die zich zonder recht noch titel in een privaat zouden bevinden of dit bewonen.

De bepalingen van het statuut van deze mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan alle bewoners van het gebouw en houders van een persoonlijk recht (al dan niet bewoners), en kunnen door hen eveneens ingeroepen worden tegenover de andere bewoners.

De verhuurder van een privaat die een recht van bewoning toekent, verbindt zich er dan ook toe aan de begunstigde van dit recht een exemplaar van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom te overhandigen, alsook hem te wijzen op het bestaan van een reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering.

De naam en de volledige identiteit van de bewoners-niet-eigenaars dienen onmiddellijk aan de syndicus te worden meegedeeld met vermelding van de datum waarop hun recht is ingegaan, alsmede van de duurtijd ervan.

De eigenaars van een privaat is aansprakelijk tegenover de v.m. en de bewoner-niet-eigenaar voor de schadelijke gevolgen uit hoofde van vertraging of afwezigheid van de in dit artikel voorziene kennisgevingen.

artikel 37: Toekenning van zakelijke rechten

De eigenaar van een privaat die een zakelijk recht toekent zal aan de syndicus de volledige identiteit van deze begunstigde, alsmede de duurtijd van het zakelijk recht meedelen.

De eigenaar van het privaat zal de begunstigde wijzen op het bestaan van een reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering.

De bepalingen van het statuut van deze mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan deze begunstigde en kunnen door hen eveneens ingeroepen worden.

De eigenaar van het privaat is aansprakelijk tegenover de v.m. en de begunstigde van zakelijke rechten voor de schadelijke gevolgen uit hoofde van vertraging of afwezigheid van de in dit artikel voorziene kennisgevingen.

artikel 38: Toezicht

Met het oog op het toezicht op het behoud en het beheer van het gebouw en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en

van het reglement van orde, moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang geven tot hun privaat, zo mogelijk mits voorafgaande afspraak.

Ook bij afwezigheid dient de syndicus toegang te hebben tot de privaat.

Te dien einde dienen alle mede-eigenaars bloot of onder omslag aan de syndicus of aan de deur de eigenaar aan de syndicus gemelde persoon in het gebouw, een sleutel van hun privaat af te geven.

Wie nalaat dit te doen is aansprakelijk voor alle schadelijke gevolgen.

Desnoods kan de syndicus in dringende gevallen de deur laten openbreken in aanwezigheid van een gerechtsdeurwaarder die van dit gebeuren proces-verbaal van vaststelling zal opmaken, en dit alles op kosten van de eigenaar van het privaat.

2. Rechten en plichten t.a.v. de gemene delen

artikel 39: Principe

Alle mede-eigenaars hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemene delen overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De eigenaars mogen aan gemene delen geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

artikel 40: Wijziging aan gemene delen die zich bevinden op privaat plaatsen

Deze wijzigingen mogen slechts uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering waarvoor de terzake vereiste meerderheid vereist is.

De algemene vergadering, stemmend bij gewone meerderheid, beschikt over de bevoegdheid een architect aan te stellen om, in functie van de stevigheid van het gebouw, het concept van deze werken na te gaan en de uitvoering ervan op te volgen.

De honoraria en de kosten van deze architect zullen uitsluitend door de eigenaar van het privaat in kwestie worden vereffend en alle schade als gevolg van deze werken, zowel aan de gemene delen als aan de andere privaat, zal in zijn volledigheid door die opdrachtgevende mede-eigenaar moeten worden vergoed.

artikel 41: Wijziging aan de gevels

Voor elke wijziging aan de gevels, inclusief het schilderwerk, dient dezelfde procedure als in art. 40 beschreven, gevolgd te worden.

In voorkomend geval zal rekening gehouden worden met hetgeen hieronder is bepaald door art. 42.

artikel 42: Uitzicht gevel

Elke mede-eigenaar dient er steeds over te waken dat de harmonie en de stijl van het gebouw bewaard blijft.

Al hetgeen in dat verband werd gezegd inzake de privaat (cfr. Art. 33 van dit reglement van mede-eigendom), is dan ook van toepassing op de gemene delen.

artikel 43: Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen worden door de syndicus beslist, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden, of wanneer ze hoogdringend zijn.

Voor werken die niet van die aard zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen, of indien het een herstelling van

een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging betreft met een 4/5 meerderheid.

Werken die niet noodzakelijk zijn maar die een verbetering met zich zouden meebrengen ~~kunnen maar op de agenda van een gewone algemene vergadering worden geplaatst indien om dergelijk agendapunt wordt gevraagd door mede-eigenaars die minstens een vierde van de onverdeelde aandelen in de gemene delen bezitten.~~

~~Dergelijke beslissing wordt genomen met een 3/4^{de} meerderheid.~~ worden beslist door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Elke bewoner ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van werken.

artikel 44: Veranderingswerken

Veranderingswerken aan gemene delen kunnen alleen gebeuren na een besluit van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Wanneer hierdoor de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan zou veranderen is een 4/5^{de} meerderheid vereist.

artikel 45: Schade door een mede-eigenaar veroorzaakt

Vergoeding van schade die ten laste komt van het geheel der mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, wordt tussen alle mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun respectief aandeel in de onverdeelde gemene delen, dit echter zonder het recht te beperken van de mede-eigenaars om verhaal uit te oefenen tegen degene die persoonlijk verantwoordelijk zou kunnen gesteld worden, of deze nu een derde of een mede-eigenaar is.

artikel 46: Overdracht van de onverdeelde aandelen in de gemene delen

Onverdeelde aandelen in de gemene delen, verbonden aan een privaatief, kunnen niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het privaatief waarvan ze onafscheidbaar zijn.

artikel 47: Verwerving en vervreemding van onroerende rechten

Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een beslissing van de algemene vergadering met een 4/5 meerderheid.

Elke daad van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen vereist eveneens een beslissing van de algemene vergadering met een 4/5 meerderheid.

artikel 48: Heropbouw

48.1. Volledige vernieling:

In geval van volledige vernietiging van het gebouw beslist de algemene vergadering of tot heropbouw wordt overgegaan.

Om te beslissen tot heropbouw is eenparigheid van stemmen vereist van alle mede-eigenaars.

De vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigd goed worden bij voorrang aangewend om het gebouw herop te bouwen indien daartoe beslist wordt.

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is, zal het tekort moeten bijgelegd worden door alle mede-eigenaars in evenredigheid tot hun aandeel in de onverdeelde gemene delen.

In geval het gebouw niet zou heropgetrokken worden, zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of veiling van de gemene delen.

De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de eventuele veiling zullen verdeeld worden tussen al de mede-eigenaars, verhoudingsgewijze tot hun respectieve aandelen in de gemene delen.

48.2. Gedeeltelijke vernieling:

Bij gedeeltelijke vernietiging van de gemene delen wordt door de algemene vergadering beslist of tot herstelling wordt overgegaan, wat een 4/5 meerderheid vereist.

De vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigd gedeelte over te gaan.

Bij ontoereikendheid zal het tekort ingevorderd worden door de syndicus lastens alle mede-eigenaars op evenredige wijze volgens hun aandeel in de gemene delen.

Dit ontnemt aan deze laatsten hun eventueel recht niet om verhaal uit te oefenen tegen deze mede-eigenaar wiens privaat eigendom eventueel door het uitvoeren van de herstellingswerken een meerwaarde zou verkregen hebben en dit tot beloop van deze meerwaarde.

Indien de uitgekeerde vergoeding het bedrag der herstellingswerken zou overtreffen, zal het overschot verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in evenredigheid van hun bijdrage in de verzekeringspremies.

3. Verdeling van de lasten

artikel 49: Opsomming van de gemene lasten

De gemene lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemene delen betreffen.

Dit zijn o.a. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemene delen en alle administratieve kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is, de verwarmingskosten, elektriciteitskosten en water voor de gemene delen, de kosten van aankoop, onderhoud, en vervanging van materiaal, de kosten nodig voor het onderhoud, de vergoeding van de syndicus, zijn administratieve kosten...

Voor zover belastingen niet rechtstreeks op de eigenaars worden omgeslaan, dienen zij eveneens als een gemene last beschouwd te worden.

artikel 50: Verdeling der lasten

50.1. Principe

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemene lasten naar evenredigheid van zijn aandeel in de onverdeeld gemene delen.

De verdelingswijze van deze lasten mag slechts worden gewijzigd mits 4/5 van de stemmen.

Wanneer een mede-eigenaar de gemene lasten zou verhogen om redenen uitsluitend hem van nut of gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

50.2. Eigenaars van de gelijkvloerse panden en kelders

De eigenaars van het gelijkvloers en van kelders komt niet tussen in de kosten van de lift.

Wanneer evenwel een eigenaar van een gelijkvloers pand ook eigenaar is van één of meerdere kelders, zal hij a rato van 50% van zijn onverdeelde aandelen in de gemene delen bijdragen in de kosten van de lift.

50.3. Verbruikskosten

De kosten voor water zullen aangerekend worden volgens de vast te stellen verbruikte eenheden.

De kosten voor verbruik van verwarming wordt 20% van het totale verbruik verdeeld over alle mede-eigenaars op basis van het aantal quotiteiten en wordt de overige 80% verdeeld volgens de verbruikte eenheden die vermenigvuldigd worden met de voor elk appartement vastgelegde coëfficiënten (artikel 19).

artikel 51: De manier van bijdragen in de gemene lasten (oud)

51.1. Werkkapitaal:

Het gewoon financieel beheer van de mede-eigendom gebeurt via het werkkapitaal in de zin zoals bepaald door artikel 577-11, voorlaatste alinea van het burgerlijk wetboek.

De syndicus zendt driemaal per jaar aan alle mede-eigenaars een voorschotnota inzake deze gemene kosten en jaarlijks de afrekening van deze gemene kosten.

51.2. Intrestenfonds:

Bovendien bestaat een intrestenfonds, gevormd door de intresten van de gelden van de mede-eigendom, alsook door de batige saldi boven de ontvangsten hoofdsommen in geval van invorderingen:

- *Iedere mede-eigenaar bezit er een deel in, in evenredigheid met zijn onverdeeld aandeel in de gemene delen.*
- *Dit intrestenfonds heeft hetzelfde juridische statuut als het werkkapitaal.*

51.3. Reservekapitaal:

Het reservekapitaal heeft tot doel in de bekostiging te voorzien van toekomstig uit te voeren niet periodieke herstellingen of vernieuwingen.

- *Bij eigendomsoverdracht van een privaat blijft het aandeel van dit privaat in het reservekapitaal eigendom van de v.m.*
- *Een aandeel in dit reservekapitaal kan door de syndicus aan iedere mede-eigenaar opgevraagd worden in verhouding tot het aantal quotiteiten, indien de algemene vergadering hiertoe beslist.*

Onderlinge overdrachten tussen werkkapitaal en reservekapitaal zijn niet toegelaten.

artikel 51: Werk- en reservekapitaal (nieuw)

51.1. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

51.2. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

artikel 52: Inning der achterstallen

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de hem gevraagde betaling inzake gemene kosten uit te voeren binnen de drie weken, is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrente verschuldigd van 1% per maand.

Indien hij langer dan drie weken in gebreke blijft, is hij daarenboven en eveneens van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadeloosstelling verschuldigd van 15% van de niet betaalde hoofdsom met een minimum van 2.000 fr en een maximum van 75.000 fr.

De syndicus heeft de bevoegdheid om zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, tot gerechtelijke inning over te gaan lastens de in gebreke blijvende mede-eigenaar van het ogenblik af dat vastgesteld wordt dat deze de hem gevraagde betaling ten aanzien van gemene kosten niet heeft vereffend binnen een redelijke termijn na een aangetekend sommatieschrijven van de syndicus te hebben ontvangen.

De intresten en het schadebeding worden, na aftrek van de met het oog op de inning gemaakte kosten, gestort in het intrestenfonds.

Tot waarborg van betaling van de door hem verschuldigde sommen, staat de mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel alle schuldvorderingen af aan de syndicus die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatief kan laten gelden en dit ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaars aan de v.m. verschuldigd.

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

Wanneer een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn aandeel in de kosten te betalen, zijn de overige mede-eigenaars, gedurende de periode dat de eerstgenoemde in gebreke blijft, gehouden tot het betalen van de nodige sommen om een goede werking van de mede-eigendom te verzekeren en dit elk in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

artikel 53: Onverdeeldheid – vruchtgebruik

Wanneer een privaatief zou worden gesplitst in vruchtgebruik en naakte eigendom of wanneer het privaatief in gewone onverdeeldheid zou zijn, zijn de kosten aan dit privaatief verbonden, door elk van de deelgenoten ondeelbaar en hoofdelijk verschuldigd.

Geen van hen kan dan ook enig voorrecht van uitwinning of enige wettelijk mogelijke of contractueel voorziene verdeelsleutel voor de kosten aan de v.m. tegenstellen.

artikel 54: Overdracht van een privaatief (oud)

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen de partijen betreffende de bijdrage in de nog onbetaalde kosten, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de ingenottreding.

Deze datum moet door de uittredende mede-eigenaar aan de syndicus worden meegedeeld.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar, doch dit slechts na het vereffenen door de nieuwe eigenaar van zijn deel in de fondsen en onder aftrek van eventuele verschuldigde bedragen.

Artikel 54: Overdracht van een kavel (nieuw)

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

2° een staat van de oproepen tot 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 dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittrekkende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 55: Verzekering

55.1. Te verzekeren risico's:

De verzekering tegen gevaren van brand, arbeidsconflicten en aanslagen, storm en hagel, waterschade, glasbreuk, en het eventueel verhaal van derden worden zowel voor de privatieve als voor de gemene delen afgesloten bij eenzelfde verzekeringsmaatschappij door de zorgen van de syndicus.

Deze polis of deze polissen zal/zullen door de syndicus onderschreven worden namens en ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, alsook ten voordele van het geheel van alle mede-eigenaars als geheel en ten voordele van alle mede-eigenaars afzonderlijk genomen.

De syndicus zal ook het risico laten verzekeren van burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, hierin begrepen de beheers- en bestuursaansprakelijkheden van de v.m. en haar organen (algemene vergadering, syndicus, raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen).

De syndicus zal ook het risico laten dekken van arbeidsongevallen mocht de v.m. arbeidsovereenkomsten afsluiten.

Deze polis of deze polissen hebben natuurlijk geen uitstaans met het eigen risico van elke eigenaar of bewoner van een privaat inzake de in dit privaat aanwezige roerende goederen of onroerende verbeteringswerken.

Er wordt door de syndicus eveneens een verzekering afgesloten tegen ongevallen voortkomend uit het gebruik van de liften, ongeacht of het slachtoffer één van de bewoners van het gebouw, de syndicus of zijn aangestelde, of een derde zou zijn.

De hoegrootheid van het te verzekeren bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

55.2. Polisbeheer:

De syndicus beheert het geheel van de verzekeringsdossiers (evaluatie van de gedekte risico's, schademeldingen, schaderegelingen) en in voorkomend geval doet hij hieromtrent rapport en voorstellen aan de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht, en bij ontstentenis aan de algemene vergadering.

De premies worden door hem betaald als gemene kost.

Daarin zal elke mede-eigenaar bijdragen in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeelde gemene delen.

Na een beslissing van de algemene vergadering van de v.m. tot het afsluiten van een polis, is het de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent.

Inzake aan de v.m. of aan het geheel der mede-eigenaars verschuldigde vergoedingen is het, na het akkoord van de algemene vergadering met een schaderegelingsvoorstel, de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent en verder handelt zoals hieronder bepaald in art. 55.4.

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

55.3. Supplementaire risico's:

Wanneer een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van het uitgeoefend beroep door één van de mede-eigenaars, of omwille van om het even andere reden die persoonlijk is aan één der mede-eigenaars, zal deze laatste alleen moeten instaan voor deze bijpremie.

Wanneer verbeteringen worden aangebracht door de mede-eigenaars aan hun privaatief dienen zij deze op hun kosten te verzekeren, wat ondermeer geldt ten aanzien van de gelijkvloerse uitbouw.

Ze kunnen deze eveneens in de collectieve polis opnemen op voorwaarde dat de verzekeringsmaatschappij dergelijk mogelijkheid voorziet en dat zij de bijpremie hiervan dragen en zonder dat de overige mede-eigenaars moeten tussenkomen in een voorschot van de eventuele kosten van heropbouw.

Indien één of meer eigenaars van mening zijn dat, in strijd met de beslissing van de algemene vergadering, de verzekerde bedragen onvoldoende zouden zijn, zal het hen vrijstaan om voor persoonlijke rekening een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde dat alle kosten en premies hiervan door hem gedragen worden.

De bijkomende schadevergoedingen zullen dan ook uitsluitend ten goede komen aan diegenen die deze bijkomende verzekering hebben afgesloten.

55.4. De vergoedingen:

De eventuele vergoedingen krachtens deze polissen worden rechtsgeldig uitbetaald aan de syndicus, die kwijting kan geven zowel namens de vereniging van mede-eigenaars als namens het geheel van de mede-eigenaars.

Het is echter wel noodzakelijk om rekening te houden met de rechten van de bevoorrechte schuldeisers en hypothecaire schuldeisers.

De huidige regeling zal hen geen enkel nadeel kunnen toebrengen en hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Wanneer een schadegeval zich zou voordoen met uitsluitende schade aan een privaatief, zullen de schadeloosstellingen rechtstreeks geregeld worden met de eigenaar of eigenaars van deze privaatieve, weliswaar via de verplichte tussenkomst van de syndicus.

55.5. Vrijstellingen:

Wanneer krachtens een polis de vergoedingen worden uitgekeerd onder aftrek van een vrijstelling, valt de vrijstelling enkel ten laste van de v.m., tenzij het schadegeval het gevolg zou zijn van een gebrek aan een privaatief of van een gebrek aan onderhoud of aan een persoonlijke fout van een bewoner of eigenaar ten laste van wie de vrijstelling dan zal vallen.

4. De algemene vergadering

artikel 56: De gewone en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging komt jaarlijks bijeen.

De buitengewone algemene vergadering kan ten alle tijde worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over elke aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort.

artikel 57: Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd om beslissingen te nemen aangaande het behoud en het beheer van de mede-eigendom.

Zo is zij bevoegd om ondermeer alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, het gebruik en het genot van de gemene delen, daarbij inbegrepen de aanstelling en het ontslag van een syndicus,
- het optreden in rechte als eiser of als verweerder, behoudens hetgeen in dit reglement van mede-eigendom reeds uitdrukkelijk is voorzien inzake het innen van niet betaalde aandelen in de gemene kosten,
- de verkrijging en de vervreemding van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- elke wijziging van de statuten,
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

Zij beraadslaagt in elk geval over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven en over de voor het volgend jaar te betalen voorschotten en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

artikel 58: Delegatie van bevoegdheden (oud)

Delegatie van bevoegdheden aan de raad van beheer en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 58: Delegatie van bevoegdheden (nieuw)

Delegatie van bevoegdheden aan de raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

artikel 59: Lidmaatschap – samenstelling

Iedere eigenaar van een privaat, ongeacht zijn aantal van de quotiteiten dat hij bezit in de gemene delen, is lid van de algemene vergadering van de v.m.

Bij verdeling van het eigendomsrecht van een privaat tussen bvb. een vruchtgebruiker en een blote eigenaar of bij een gewone onverdeeldheid duiden de belanghebbend iemand onder hen aan die het recht om te stemmen en aan de beraadslagingen deel te nemen, zal uitoefenen. Tot dit gebeurd is wordt dat recht geschorst.

De andere gerechtigden in het privaat mogen aanwezig zijn op de algemene vergadering, doch zij kunnen niet deelnemen aan de beraadslagingen, noch stemmen.

Behalve de stemgerechtigden of hun volmachtdragers, eventueel vergezeld door één alsmede enkele technische raadgever, de personen genoemd in de vorige alinea, en de syndicus als niet stemgerechtigd secretaris, wordt niemand anders tot de algemene vergadering toegelaten.

artikel 60: Tijdstip en plaats van de bijeenkomst (oud)

De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden in de Oostendse agglomeratie op een zaterdag in maart.

Artikel 60: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw)

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste 15 dagen van de maand maart, en bij voorkeur de derde zaterdag van maart.

artikel 61: Bijeenroeping (oud)

Het bijeenroepen van de stemgerechtigde mede-eigenaars gebeurt door middel van een gewone brief minstens acht dagen en maximum vijftien dagen vooraf.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen.

Beraadslaging en stemming mag enkel gebeuren over de punten vermeld op de agenda.

De data van de algemene vergadering worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan de bewoners-niet stemgerechtigden van een privaat in het gebouw.

Zij kunnen immers hun vragen en opmerkingen schriftelijk kenbaar maken aan de syndicus.

Artikel 61: Bijeenroeping algemene vergaderingen (nieuw)

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

artikel 62: Aanwezigheidslijst

Er wordt op de algemene vergadering een aanwezigheidslijst van de stemgerechtigden opgesteld die ondertekend wordt door de stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde.

Wanneer een stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde de vergadering vroegtijdig verlaat, wordt op deze lijst daarvan melding gedaan door de syndicus, secretaris van de vergadering, met precisering van het laatste agendapunt waaromtrent de verlater heeft meegestemd.

Wanneer in de loop van een vergadering een stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde de vergadering verlaat, zal ook dit door de syndicus worden genoteerd met melding vanaf welk

agendapunt door de eerder genoemde aan de beraadslaging en de stemming wordt deelgenomen.

Bij het beëindigen van de vergadering zal deze aanwezigheidslijst worden ondertekend door de leden van het bureau en door de syndicus.

artikel 63: Bureau (oud)

De ter gelegenheid van de vorige gewone algemene vergadering verkozen voorzitter van de raad van beheer zal fungeren als voorzitter van de algemene vergadering en de ter zelfde gelegenheid verkozen twee leden van de raad van beheer zullen fungeren als stemopnemers.

Samen vormen zij het bureau van de algemene vergadering.

De voorzitter leidt de algemene vergadering.

Artikel 63: Bureau (nieuw)

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

artikel 64: Aanwezigheidsquorum (oud)

De algemene vergadering kan slechts dan rechtsgeldig beraadslagen en stemmen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij minstens de helft van de onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Indien het vereist quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van tenminste twee weken bijeengeroepen en die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de onverdeelde aandelen in de gemene delen die ze bezitten.

artikel 64: Aanwezigheidsquorum (nieuw)

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

artikel 65: Stemrecht – vertegenwoordiging (oud)

Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als hij onverdeelde aandelen in de gemene delen bezit.

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

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

Iedere volmacht moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk gegeven worden en uitdrukkelijk vermelden of het gaat om een algemeen mandaat of enkel om welbepaalde punten.

Een volmacht kan enkel betrekking hebben op één enkele vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of tewerk wordt gesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taken.

artikel 65: Stemrecht – vertegenwoordiging (nieuw)

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

artikel 66: Meerderheidsvereisten (oud)

66.1. Gewone meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars behoudens de gevallen hierna bepaald.

66.2. Drie-vierden-meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van 3/4 van de stemmen:

- over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen,
- over de oprichting van een beheerraad en de verkiezing van de leden ervan,

66.3. vier-vijfden-meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van 4/5den van de stemmen:

- over de wijziging van bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan,
- in geval van gedeeltelijke vernietiging, over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte,
- over iedere verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeen te worden,
- over alle daden van beschikking betreffende gemene delen
- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de .wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

66.4. Eenparigheid:

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, waarbij afwezige of niet vertegenwoordigde stemgerechtigden als neen-stemmers worden beschouwd:

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom,

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed,
- over de ontbinding van de vereniging,

artikel 66: Meerderheidsvereisten (nieuw)

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist**.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen**:

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

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

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

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

a. over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen

enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 67: Notulen (oud)

De syndicus noteert de beraadslagingen en de besluiten van de algemene vergadering en schrijft deze in een daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

Inzake proces-verbaal van een algemene vergadering wordt opgestuurd naar elke mede-eigenaar bij gewoon schrijven en naar de bewoners-niet-eigenaars bij aangetekend schrijven, tenzij ten aanzien van die bewoners-niet-eigenaars die dit document mits ontvangstbewijs ter hand gesteld worden.

Het register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

artikel 67: Notulen – mededeling – tegenwerpelijkeit (nieuw)

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot

bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaat kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

5. De syndicus

artikel 68: Algemene opdracht

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

artikel 69: Benoeming – beëindiging (oud)

De algemene vergadering is als enige bevoegd om de syndicus te benoemen of te ontslaan.

Kunnen enkel tot syndicus benoemd worden hetzij een mede-eigenaar, hetzij vastgoedmakelaar, lid van het B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars).

De benoeming van de syndicus gebeurt bij gewone meerderheid van stemmen.

Indien de algemene vergadering nalaat een syndicus te benoemen, kan een eigenaar vragen aan de rechter om een syndicus te benoemen.

De syndicus is jaarlijks herkiesbaar.

artikel 69: Benoeming – beëindiging (nieuw)

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

artikel 70: Bekendmaking

Binnen de acht dagen na de aanstelling of de benoeming van de syndicus wordt een uittreksel uit die benoeming bekendgemaakt door dit op onveranderlijke wijze aan te plakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Dit uittreksel moet ten allen tijde zichtbaar zijn.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van een syndicus of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma van de zetel.

Eveneens wordt vermeld waar en wanneer het register van de beslissingen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars kan worden geraadpleegd.

artikel 71: Bevoegdheden (oud)

De syndicus heeft als opdracht:

1° De algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen of telkens als er een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend dient te worden getroffen of wanneer mede-eigenaars die 1/5 van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, hem hierom verzoekt.

2° De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

3° De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.

4° Alle bewarende maatregelen te treffen alsmede alle daden van voorlopig beheer, o.a. het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het uitvoeren van alle dringende werken en herstellingen.

5° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren.

6° De v.m. zowel in rechte als voor het behoud en het beheer van de gemene delen te vertegenwoordigen.

7° De lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen vanaf het verzoek van een notaris, zoals bepaald in art. 577-11, §1, burgerlijk wetboek.

8° Aan elke bewoner van het gebouw die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen meedelen om deze in staat te stellen schriftelijk zijn opmerkingen te formuleren. Deze opmerkingen moet de syndicus aan de vergadering meedelen.

9° Het reglement van orde bijwerken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

10° De mede-eigenaars inlichten wanneer een rechtsvordering betreffende hun privaatief wordt ingeleid.

11° Indien nodig de vereffening van de vereniging doen, wanneer de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te stellen.

12° De syndicus stelt de beheersrekeningen op die nagezien worden door de raad van beheer die hierover verslag doet aan de algemene vergadering.

Minstens een maand voor de algemene vergadering worden deze beheersrekeningen eveneens meegedeeld aan alle mede-eigenaars.

Deze rekeningen moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar draagt aan de raad van beheer zijn recht over om de stavingstukken, betrekking hebbend op de beheersrekening in te zien.

De raad van beheer kan, indien zij dit nodig acht, dit recht uitoefenen n.a.v. haar jaarlijkse contractlonen van deze rekening.

13° De syndicus heeft de bevoegdheid het agenda van de gewone algemene vergadering aan te vullen met de punten die hij in het belang van de v.m. belangrijk acht.

artikel 71: Bevoegdheden (nieuw)

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

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

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

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

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

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

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

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

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

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

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn

of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

artikel 72: Aansprakelijkheid – delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen, behalve met toestemming van de algemene vergadering en dit slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

artikel 73: Vergoeding – bezoldiging (oud)

Aan de syndicus wordt een bezoldiging toegekend overeenkomstig de tarieven van de beroepsfederatie waaronder hij valt, naast de terugbetaling van zijn kosten.

De vergoeding van de syndicus zal vastgesteld worden door de algemene vergadering op voorstel van de raad van beheer.

De syndicus heeft de bevoegdheid tegen de gebruikelijke tarificatie de vergoeding voor eigen rekening te innen die verschuldigd is voor de prestaties voorzien bij art. 71 7° van dit reglement van mede-eigendom.

artikel 73: Vergoeding (nieuw)

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

6. Raad van beheer (oud)

artikel 74: Opdracht van de raad van beheer

De raad van beheer heeft een adviserende en toezichthoudende taak, en met name de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De raad van beheer brengt over zijn toezicht verslag uit aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering.

De algemene vergadering kan enkel aan de raad van beheer bevoegdheden delegeren in de mate dat het niet gaat om bevoegdheden die krachtens de wet of deze statuten niet toebedeeld zijn aan de syndicus, en in de mate daarenboven dat deze delegatie beperkt is in tijd en in voorwerp.

artikel 75: Samenstelling en verkiezing

Enkel de leden van de algemene vergadering kunnen gekozen worden tot lid van de raad van beheer.

De raad van beheer bestaat uit een voorzitter en twee leden die voor de duur van één jaar worden verkozen.

Deze verkiezing grijpt plaats als agendapunt op de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de v.m., met een gewone meerderheid.

6. Raad van mede-eigendom – Commissaris van de rekeningen (nieuw)

Artikel 74: Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

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

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 75: Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van

oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Geregistreerd te Oostende op het 2^e Kantoor
14 NOV 2000, negentien blad(en) geen verz.
boek 6/K blad 87 vak 11
Ontvangen DUIZEND FRANK (1.000fr.)
De Ontvanger
J. DE NAUW

REGLEMENT VAN ORDE

artikel 1: Principe en wijzigingen

De statuten van het gebouw voorzien in het hoofdstuk “Algemene bepalingen” in een art.4 genaamd “reglement van orde” waarvan de tekst luidt als volgt:

“Het reglement van orde is bindend voor de eigenaars, hun rechthebbenden en de bewoners van het gebouw.

Het reglement kan slecht worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Na wijziging wordt het reglement van orde door de syndicus zonder verwijl bijgewerkt.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Het reglement van orde mag geen bepalingen bevatten die indruisen tegen de inhoud van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) van het gebouw.

Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen bepalingen van de statuten en bepalingen van het reglement van orde, zullen de bepalingen van de statuten altijd voorrang hebben.”

artikel 2: Schilderwerken

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen, de halls, trapzaal en andere gemene delen, moet plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

artikel 3 : Harmonie en onderhoud van het gebouw

De werken die dienen te gebeuren aan de privatieven waarvan het onderhoud van invloed is op de harmonie van het gebouw, moeten gebeuren door elke mede-eigenaar op een manier die toelaat dat het gebouw een uitzicht van harmonie en goed onderhoud behoudt.

artikel 4: Schoorstenen

De syndicus beschikt over de lijst van deze privatieven die hun schoorsteenaansluiting in gebruik hebben.

Minstens om de 15 maanden zal de syndicus het nodige doen om deze schoorstenen volgens de wettelijke normen te laten reinigen, en de kosten daarvan zullen volgens het aantal privatieven die hun schoorsteen in gebruik hebben, verrekend worden.

Telkens wanneer een privaat opnieuw gebruik wenst te maken van zijn schoorsteen dient hij voorafgaandelijk te melden aan de syndicus.

Alle schade die het gevolg is van het niet-respecteren van deze meldingsplicht valt ten laste van de in gebreke zijnde eigenaar, zo o.m. voor wat betreft nadelige gevolgen uit hoofde van een verzekeringspolis.

artikel 5: Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners mogen aan de vensters en aan de terrassen geen uithangborden of reclameplaten plaatsen.

Het drogen van linnen en het plaatsen van een proviandkast is verboden op de terrassen van de voorgevel.

artikel 6: Doorgangen – overlopen – kelders – fietslokalen

De gemene delen, nl. de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden;

Nooit mag er iets worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen die in het fietslokaal dienen te worden gestald. Motorvoertuigen zijn er niet toegelaten.

De gangen en gemeenschappelijke overlopen mogen evenmin gebruikt worden als werkplaats:

Geen enkel huishoudelijk werk mag er worden verricht, zoals borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen enz...

artikel 7:Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden voor zover deze de andere bewoners niet storen.

Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Wanneer de eigenaar van het dier zich zou schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, kan hiervoor een schadevergoeding gevraagd worden van 100fr per dag vanaf de kennisgeving van de beslissing van de algemene vergadering.

Deze schadevergoeding zal in het intestatenfonds gestort worden.

Wanneer de eigenaar in gebreke blijft zal het eveneens mogelijk zijn om het dier te laten weghalen door de dierenbescherming of een gemeentelijke instantie en dit wanneer de algemene vergadering hiertoe beslist met een $\frac{3}{4}$ meerderheid.

artikel 8: Rust

De bewoners van het gebouw zullen te alle tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten erover waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van het gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt.

Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden ervoor te zorgen dat het gebruik van de apparaten andere bewoners in het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornis teweegbrengen, zullen die moeten worden voorzien van ontstoorders.

Geen enkele motor mag aan of in het gebouw worden geplaatst, met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukens, alsmede de motoren die gemeenschappelijke voorzieningen activeren.

artikel 9: Toelating tot bewoning

De huurovereenkomsten die worden toegestaan door de eigenaars of de vruchtgebruikers, of andere toelatingen tot bewoning, moeten de verplichting van de huurders en andere bewoners bevatten om de bepalingen van dit reglement van orde na te leven op straffe van ontbinding van die overeenkomst.

Elk appartement mag slechts bewoond worden door de personen van één gezin, hun gasten en hun aangestelden.

artikel 10: Huisvuil

Het sorteren van het huisvuil moet gebeuren volgens de richtlijnen van de stad en andere overheden, zo nodig aangevuld door beslissingen van de algemene vergadering.

artikel 11: Veiligheid

De voordeur moet op slot worden gedaan vanaf 22h.

Er mogen geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of storende producten in het gebouw opgeslagen worden.

Gasaansluitingen mogen enkel gebeuren volgens de strikt wettelijke normen.

artikel 12: Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door een afzonderlijk reglement dat opgesteld wordt door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid stemmend.

In de lift bevindt zich een noodtelefoon die enkel mag gebruikt worden bij liftpanne, na eerst de noodbel gebruikt te hebben.

artikel 13: Verwarming

De verwarming wordt afgesloten tijden de zomermaanden, indien de weersomstandigheden dit toelaten.

Bewoners en/of eigenaars moeten ervoor zorgen dat er steeds voldoende omgevingswarmte in hun appartement aanwezig is, zoniet zullen zij aansprakelijk zijn voor alle hieruit voortvloeiende vorstschade.

artikel 14: Debiettellers

De syndicus is gemachtigd in geval van defect aan een debietteller, deze te laten vervangen op kosten van de eigenaar van het privaatief waarop deze debietteller betrekking heeft.