

[illegible]

- ### III. ARTIKELEN BEHOOREND TOT HET REGLEMENT VAN ORDE.

Hendrickx, Nys & Hendrickx
Advokaten
Van Bréestraat 10 bus 1
2018 Antwerpen

I. OPZET

Huidige studie heeft als opzet een doorlichting te doen van wat voorheen basisakte, algemeen reglement van medeëigendom en inwendig reglement (of huishoudelijk reglement) werd genoemd maar thans ingevolge de Wet van 30 juni 1994 basisakte, reglement van medeëigendom (samen statuten) en reglement van orde wordt genoemd.

Er werd nagegaan of na het in werking treden van de Wet van 30 juni 1994, op 1.8.95. de betrokken artikelen nog in overeenstemming zijn met de vigerende dwingende wetsbepalingen.

Er zal worden aangeduid of zulks zo is en in ontkennend geval waarom niet.

Gelet op de gewijzigde begripsinhoud van de woorden basisakte, reglement van medeëigendom en reglement van orde, is de onderverdeling en de titelatuur niet meer adequaat en worden door elkaar artikelen gehanteerd die tot de basisakte, tot het reglement van medeëigendom of tot het reglement van orde moeten gerekend worden.

II. STUDIE

P.1

deels geldig.

* Vanaf 1.8.95 zullen de woorden basisakte en reglement van medeëigendom (samen de statuten van het gebouw) een inhoud krijgen die wettelijk is vastgesteld.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel, van de privative en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de resp. waarde ervan.

Het reglement van medeëigendom bevat :

1. De beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privative delen en de gemeenschappelijke gedeelten.
2. De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.
3. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering.
4. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

Het reglement van orde dat geen wettelijke inhoud heeft verkregen en voorheen "reglement van inwendige orde of huishoudelijk reglement" werd genoemd, zijn de eerder praktische schikkingen en afspraken die binnen het gebouw gelden voor haar bewoners (eigenaars of huurders).

* art.577bis BW is gewijzigd als volgt :

Art.577 bis wordt art.577-2.

Art.577 bis §9 en 10 werden art.577 - 2 §9 en 10 BW.

Art.577 bis §11 BW werd bij Wet van 30 juni 1994 opgeheven.

De Wet van 30 juni 1994 voert art.577 - 3 t.e.m. 577 - 14 BW in. Deze bepalingen zijn van dwingend recht.

Reglement van medeëigendom

Art.1

geldig.

Art.2

geldig.

Art.3

geldig.

Art.4

geldig, zij het dat art.577 bis BW gewijzigd is in art.577-2 BW.

Art.5

geldig.

Art.6

geldig.

Art.7

geldig.

Art.8

geldig.

Art.9

* niet geldig.

Eenieders aandeel in de gemene delen kan gewijzigd worden mits eenparige beslissing van de algemene vergadering.

* nieuwe dwingende bepaling :

Elke medeëigenaar kan zich tot de vrederechter wenden indien zijn aandeel in de gemene delen onjuist berekend is of onjuist geworden is ingevolge wijzigingen aan het gebouw.

Art.10

geldig.

Art.11

geldig.

Art.12

geldig.

Art.13

geldig.

Art.14

§1 deels geldig.

De algemene vergadering beslist met een 3/4e meerderheid over de oprichting en samenstelling van een raad van beheer, dewelke tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht over hem te houden.

De raad van beheer heeft als dusdanig geen enkele beslissingsbevoegdheid, maar de algemene vergadering behartigt alle belangen van de vereniging van medeëigenaars. Het is dus de algemene vergadering die beslist over de uit te voeren werken.

§2 geldig.

§3 deels geldig.

De algemene vergadering, en niet de raad van beheer, heeft beslissingsbevoegdheid.

* nieuwe dwingende bepaling :

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

Art.15

§1 geldig.

§2 geldig

§3 geldig, onverminderd de naleving van de bijzondere kennisgevingsprocedure.

De nieuwe wet beoogt de tegenstelbaarheid :

De statuten zijn tegenstelbaar door hun overschrijving in de registers van het hypotheekkantoor.

De Wet voorziet tevens een bijzondere kennisgevingsprocedure waardoor de bepalingen van het reglement van orde en de beslissingen der algemene vergadering tegenstelbaar worden gemaakt aan derden en bewoners :

a) De oude eigenaar of de verhuurder moet de nieuwe eigenaar of huurder in kennis stellen van het bestaande reglement van orde en het register der beslissingen der algemene vergadering.

Blijft hij in gebreke dit te doen, dan moet de syndicus dit in zijn plaats doen bij aangetekend schrijven.

De oude eigenaar of verhuurder blijft nochtans aansprakelijk voor eventuele schade die door zijn ingebreke blijven zou ontstaan.

b) M.b.t. nieuwe beslissingen wordt volgend onderscheid gemaakt :

1. stemgerechtigden op de algemene vergadering (in principe de eigenaars of hun gevolmachtigden) worden geacht kennis te hebben van de beslissingen van de algemene vergadering, ongeacht of zij aanwezig waren.

2. de syndicus moet niet stemgerechtigden op de algemene vergadering per aangetekend schrijven in kennis stellen van de genomen maatregelen.

§4 geldig.

§5 geldig.

§6 geldig.

§7 niet geldig. Het is de syndicus die de niet stemgerechtigden op de hoogte stelt van de beslissingen van de algemene vergadering. Zie ook onder §3.

§8 geldig.

Art.16

§1 geldig.

* nieuwe dwingende bepaling :

Een wijziging van de bestemming van het gebouw is mogelijk mits een 4/5e meerderheid in de algemene vergadering.

§2 geldig.

§3 geldig.

§4 geldig.

§5 geldig.

§6 geldig.

Art.17

geldig.

Art.18

geldig.

Art.19

geldig.

Art.20

geldig.

Art.21

§1 geldig.

§2 geldig.

§3 niet geldig.

De algemene vergadering is het "opperste orgaan" en behartigt de belangen van de vereniging van medeëigenaars.

Zij heeft o.m. beslissingsbevoegdheid m.b.t. het uitzicht van het gebouw. Deze bevoegdheid kan de algemene vergadering niet ontnomen worden.

De wet of de statuten kunnen wel een specifieke meerderheid vereisen.

Zie ook art.53 e.v.

Art.22

§1 geldig.

§2 geldig.

§3 geldig.

Art.23

geldig.

Art.24

geldig, zij het dat de gemeenschap van eigenaars vanaf 1.8.95. de vereniging van medeëigenaars wordt genoemd.

Art.25

niet geldig.

De vereniging van medeëigenaars is bevoegd in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

Zo kan iedere medeëigenaar o.m. :

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

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

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

4.aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien ze onjuist is geworden ingevolge wijzigingen aan het gebouw.

5.aan de vrederechter vragen 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 of onjuist is geworden ingevolge wijzigingen aan het gebouw.

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

Ieder die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het betrekken van het gebouw, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. De rechter kan op verzoek van de aanvrager, de bepaling of beslissing voorlopig schorsen in afwachting van een definitieve beslissing.

Art.26

§1 geldig, zij het dat de aansprakelijkheid van de vereniging van medeëigenaars wordt gedekt.

§2 niet geldig.

De algemene vergadering beslist bij 4/5e meerderheid over een wijziging van eenieders aandeel in de gemene lasten.

Hierbij kan rekening worden gehouden met het nut of gebruik.

Elke medeëigenaar kan zich tot de vrederechter wenden indien zijn aandeel onjuist berekend is, onjuist geworden is ingevolge wijzigingen aan het gebouw of een persoonlijk nadeel berokkent.

Art.27

§1 geldig.

§2 geldig.

§3 geldig.

Art.28

geldig.

Art.29

geldig.

Art.30

geldig.

Art.31

geldig.

Art.32

§1 geldig.

§2 deels geldig

I.g.v. eigendomsoverdracht is de syndicus verplicht binnen 15 dagen te antwoorden op de hiernavolgende vragen van de notaris die een akte van eigendomsoverdracht van een kavel zal verlijden.

De vragen die de notaris, bij ter post aangetekende brief, stelt, zijn :

1. de opgave van de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.
2. de opgave van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.
3. de opgave van de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen tengevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht maar waarvan betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De nieuwe medeëigenaar is enkel gehouden voor de uitgaven en kosten die na de eigendomsoverdracht opeisbaar worden, onverminderd andersluidende bepalingen tussen koper en verkoper.

De verkoper kan zijn aandeel in het werkkapitaal (sommen bestemd voor periodieke uitgaven) terugvorderen voor de periode waarin hij effectief geen gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen. Hier wordt de datum van gebruiks- of genotsoverdracht bedoelt, die niet noodzakelijkerwijze samenvalt met de eigendomsoverdracht.

Zijn aandeel in het reservekapitaal (bestemd voor niet-periodieke uitgaven) komt toe aan de vereniging der medeëigenaars.

Art.33

§1 deels geldig.

De syndicus beschikt over een wettelijk mandaat en heeft geen toestemming van de beheerraad nodig alvorens maatregelen lastens de ingebreke blijvende medeëigenaars te nemen.

§2 geldig.

§3 geldig.

§4 geldig.

Art.34

deels geldig.

De syndicus heeft een aantal verplichtingen t.o.v. niet-medeeigenaars, o.m.:

1. het reglement van orde en het register houdende de beslissingen genomen door de AV in het gebouw ter beschikking houden voor inzage door de bewoners.
2. een nieuwe bewoner bij aangetekend schrijven in kennis stellen van de bepalingen van het reglement der orde en de beslissingen van de AV, indien de verlener van het recht van bewoning in gebreke zou blijven dit te doen.
3. de bewoners die niet stemgerechtigd zijn op de algemene vergadering verwittigen van de datum waarop deze gehouden wordt zodat zij schriftelijk hun opmerkingen kunnen maken.
4. de bewoners die niet stemgerechtigd zijn op de algemene vergadering bij aangetekend schrijven van de genomen beslissingen in kennis stellen.

Art.35

geldig, zij het dat de syndicus over een wettelijk mandaat beschikt en de inkomsten ten goede komen van de vereniging van medeëigenaars.

Art.36

geldig, zij het dat de burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van medeëigenaars wordt gedekt.

Art.37

geldig.

Art.38

geldig.

Art.39

geldig.

Art.40

geldig.

Art.41

geldig.

Art.42

geldig.

Art.43

geldig.

Art.44

geldig.

Art.45

geldig, zij het dat de algemene vergadering, en niet de raad van beheer, beslist bij welke financiële instelling de gelden worden gestort.

Art.46

geldig.

Art.47

geldig, zij het dat de burgerlijke verantwoordelijkheid van de vereniging van medeëigenaars wordt gedekt.

Art.48

niet geldig.

De algemene vergadering en/of de syndicus zorgen voor de vergoeding van het slachtoffer.

Art.49

geldig.

Art.50

niet geldig.

De algemene vergadering beslist of er wordt heropgebouwd of niet :

- I.g.v. gedeeltelijke vernieling van het gebouw dient de algemene vergadering met 4/5e meerderheid over de heropbouw te beslissen.

- I.g.v. volledige vernietiging is een eenparige beslissing van de algemene vergadering vereist.

* nieuwe dwingende bepaling :

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

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van medeëigenaars wordt na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

De algemene vergadering van medeëigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst de vereffenaars aan tenzij anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst.

Wanneer de algemene vergadering geen vereffenaars aanstelt, wordt de syndicus ermee belast.

De art.181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars. (het betreft de regels m.b.t. de vereffening van vennootschappen).

De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op een hypotheekkantoor. Die akte bevat :

1. De plaats door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende tenminste vijf jaar moeten worden bewaard.
2. de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Art.51

geldig.

Art.52

geldig, zij het dat de syndicus over een wettelijk mandaat beschikt om maatregelen te treffen lastens de ingebreke blijvende medeëigenaars.

Art.53

deels geldig.

* nieuwe dwingende bepaling :

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenstelbaar aan derden mits naleving van de bijzondere kennisgevingsprocedure vermeld in art.15.

Art.54

* geldig.

* nieuwe dwingende bepaling :

De syndicus verwittigt de niet stemgerechtigde bewoners van de datum van de algemene vergadering zodat zij schriftelijk hun opmerkingen kunnen maken.

Hij stelt hen nadien in kennis van de genomen beslissingen. Indien een beslissing een persoonlijk nadeel berokkent, kan de bewoner zich tot de vrederechter wenden om de vernietiging of wijziging te vragen. De vordering moet ingesteld worden binnen de drie maanden vanaf de kennisgeving door de syndicus.

Art.55

De algemene vergadering wordt bijeengeroepen :

a) door de syndicus

1. op de datum in het reglement van medeëigendom voorzien.
2. indien het dringend belang van de medeëigendom een beslissing vereist

b) door de medeëigenaars

1. die 1/5e van de aandelen in de gemene delen bezitten.
2. die geen 1/5e van de aandelen in de gemene delen bezitten, maar een bevel van de rechter bekomen om binnen een bepaalde termijn een A.V. bijeen te roepen teneinde een voorstel te beraadslagen. Het bevel tot bijeenroeping kan verkregen worden na verzuim of onrechtmatige weigering van de syndicus dit te doen.

Art.56

§1 geldig.

§2 geldig.

§3 geldig.

Art.57

* nieuwe dwingende bepaling :

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 medeëigenaars beschikken.

§2 deels geldig.

I.g.v. verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Ook het bijwonen van de algemene vergadering is uitgesloten tot een mandataris is aangeduid.

Art.58

§1 deels geldig.

Om geldig te beraadslagen moet meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die tenminste de helft van de aandelen in de gemene delen bezitten.

§2 deels geldig.

Wordt op de eerste algemene vergadering het vereiste quorum niet gehaald, dan kan een tweede algemene vergadering bijeen-geroepen worden na verloop van minstens 15 dagen.

De wet vereist niet dat de tweede algemene vergadering binnen de 30 dagen moet plaatsvinden.

§3 geldig.

* nieuwe dwingende bepaling :

De algemene vergadering beslist in principe bij volstreckte meerderheid der stemmen.

Naast de statutaire meerderheidsvereisten voorziet de wet volgende bijzondere meerderheidsvereisten:

1. er wordt beslist bij 3/4e meerderheid over :

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

b) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2. er wordt beslist bij 4/5e meerderheid over :

a) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

b) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging;

c) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

d) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke goederen.

e) wijzigingen aan de uitwendige versiering van alle kavels van een bepaalde reeks. De statuten vereisen een 2/3e meerderheid. (art.21§3)

3. Er wordt beslist met 85% van de stemmen overr :

a) iedere wijziging van de statuten (basisakte en reglement van medeëigendom). Een 2/3e quorum is vereist. (art.59)

b) de wijziging van de oorspronkelijke plannen met het oog op de heropbouw van het gebouw na vernietiging. Een 2/3e quorum is vereist. (art.59)

c) het domein om te vormen of te vernieuwen teneinde het gebruik en/of genot ervan te vergemakkelijken. Een 2/3e quorum is vereist. (art.59)

3. er wordt beslist met eenparigheid der stemmen over :

a) elke wijziging van de verdeling van eenieders aandelen in de medeëigendom

b) de heropbouw van het onroerend goed i.g.v. volledige vernietiging.

c) de ontbinding van de vereniging der medeëigenaars

d) het onttrekken van het gebouw aan het appartementsrecht. (dit is slechts mogelijk wanneer "de aard van de goederen zulks rechtvaardigt. De eenparige beslissing moet overgeschreven worden in de registers van het hypotheekkantoor.)

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

Iedere medeëigenaar 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 drie maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben van de beslissing op het ogenblik dat ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Iedere bewoner niet-stemgerechtigde op de algemene vergadering kan de rechter om vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het betrekken van het gebouw, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet ingesteld worden binnen de drie maanden vanaf de kennisname. (de syndicus moet bij aangetekend schrijven de bewoners niet stemgerechtigden inlichten over de beslissingen van de algemene vergadering).

§4 geldig.

Art.59

geldig, behalve voor wat betreft de wijziging van eenieders aandeel in de gemene delen. Hiervoor vereist de wet een eenparige beslissing van alle medeëigenaars.

Art.60

deels geldig.

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

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

Art.61

geldig.

Art.62

deels geldig.

De beslissingen van de algemene vergadering worden door de syndicus ingeschreven in een register, dat kosteloos ter inzage ligt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars voor alle belanghebbenden.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenstelbaar aan derden mits naleving van de bijzondere kennisgevingsprocedure vermeld in art.15.

Art.63

* geldig.

* nieuwe dwingende bepaling :

De syndicus moet een uittreksel uit de akte tot zijn aanstelling of benoeming binnen de 8 dagen na de aanstelling of benoeming op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aanplakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging der medeëigenaars gevestigd is.

Dit uittreksel omvat :

- naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus. Indien het een rechtspersoon betreft, haar rechtsvorm, naam en firma, alsook de maatschappelijke zetel.
- alle aanwijzingen die het de belanghebbende mogelijk moeten maken de syndicus onverwijld te bereiken
- de plaats waar op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan of een voorlopige syndicus toevoegen, indien zij dit wenselijk acht, voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Indien de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft, kan elk medeëigenaar zich tot de vrederechter wenden, om, voor de duur die hij bepaalt, een syndicus aan te wijzen. De syndicus moet in het geding worden geroepen.

Art.64

geldig.

Art.65

* geldig, zij het dat de syndicus de vereniging van medeëigenaars vertegenwoordigt.

* nieuwe dwingende bepaling :

De syndicus heeft ongeacht de bevoegdheid die het reglement van medeëigendom hem toekent, volgende bevoegdheden :

1. de algemene vergadering bijeenroepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als het dringend belang van de medeëigendom een beslissing vereist.
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren
3. de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren
4. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen
5. het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren
6. de vereniging van de medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel na de syndicus daarover ingelicht te hebben die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.
7. bij overdracht van een kavel de lijst van de schulden voor te leggen binnen de 15 dagen nadat hij hiertoe door de notaris wordt verzocht
8. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen te formuleren.

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

Het mandaat van de syndicus kan geen vijf jaar te boven gaan. De syndicus is wel herkiesbaar.

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

De algemene vergadering kan de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Art.66

* 1e alinea is niet geldig.

De bevoegdheden van de raad van beheer zijn in de wet omschreven als het verlenen van bijstand aan en het houden van toezicht over de syndicus.

* 2e alinea is niet geldig. Er is geen enkele verplichting om een beheerraad aan te stellen. De algemene vergadering beslist met een 3/4e meerderheid over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer.

* 3e alinea is geldig, onverminderd de wettelijke bepalingen omtrent de bijeenroeping van de algemene vergadering vermeld in art.55.

* 4e alinea is geldig.

Art.67

§1 deels geldig.

De beslissingen van de algemene vergadering, ook deze waardoor de statuten worden gewijzigd, zijn tegenstelbaar mits naleving van de bijzondere kennisgevingsprocedure vermeld in art.15.

§2 geldig, onverminderd de naleving van de bijzondere kennisgevingsprocedure.

§3 geldig, zij het dat de nieuwe wet spreekt van de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van medeëigendom). Daarnaast is er het reglement van orde.

Art.68

geldig.

Art.69

geldig.

III. ARTIKELEN BEHOREND TOT HET REGLEMENT VAN ORDE

Reglement van inwendige orde

De titel is niet geldig. De nieuwe wettelijke benaming die vanaf 1.8.95. van kracht is, is reglement van orde.

Het reglement van orde wordt, binnen één maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars gelegd, op initiatief van de syndicus of van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De hiernavolgende artikelen kunnen beschouwd worden als behorend tot het reglement van orde dat de eerder praktische schikkingen en afspraken die binnen het gebouw gelden voor haar bewoners (eigenaars of huurders) omvat.

Art.10, 13 §1,2,4,5,6, art.14 §1 en 2,
art.16, §1,2,4,5 en 6, 17, 18, 19, 20,
21§1 en 2, 22, §3 en art.23