

RESIDENTIE DE LINDE

Koningin Elisabethlaan 91-95
9100 Sint-Niklaas
0858.399.817

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

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ACHT EN ZEVENTIG

Den twintigsten juni.

Voor Ons, Meester PHILIPPE RAEMDONCK, notaris te Sint-Gillis Waas, zijn verschenen :

Mijnheer JOZEF KAREL HEYNS, aannemer van bouwwerken, geboren te Sint-Gillis Waas op negen oktober negentienhonderd zeven en dertig en zijne echtgenote Mevrouw ODETTE IRMA JOZEF STUER, zonder beroep, geboren te De Klinge Waas op elf januari negentienhonderd vier en veertig, samenwonende te Sint-Gillis Waas, Bosstraat nummer 37, gehuwd onder het beheer der wettige gemeenschap bij gebrek aan huwelijkscontract.

Dewelke comparanten, voorafgaandelijk aan de basisakte voorwerp van onderhavige akte, Ons, notaris, hebben uiteengezet :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Dat zij eigenaars zijn van een fabrieksgebouw op en met grond gestaan en gelegen te SINT NIKLAAS WAAS aan de Koningin Elisabethlaan nummer 91-93 en 95, met een breedte van vijftien meter en vijf centimeter aan de straat, volgens titel gekadastraerd sectie B, deel van nummer 506/S3 voor een grootte volgens meting van tweeduizend honderd en elf vierkante meter en eenenzeventig vierkante decimeter, hen toebehorende blijkens een proces-verbaal van toewijzing onder voorbehoud van hoger bod opgesteld door de notaris Dom te Sint-Niklaas op twaalf mei negentienhonderd zevenenzeventig, definitief verklaard ingevolge afwezigheid van hoger bod bij akte verleden voor zelfde notaris Dom op eenendertig mei daarop, overgeschreven ten tweede kantoor der hypotheeken te Dendermonde op achtentwintig juni negentienhonderd zevenenzeventig, boek 1290 nummer .

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven toewijzing werd gehouden ten verzoeken van de curators van het faillissement der naamloze vennootschap Vermeulen Frères, gevestigd te Sint-Niklaas, Koningin Elisabethlaan 93, dewelke er eigenaarster van was deels blijkens akte aankoop verleden voor notaris Van Puyvelde te Haasdonk op tien november negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op vierentwintig november daarna boek 2381, nummer 15, jegens mevrouw Suzette Julia Augusta De Caluwé, zonder beroep, echtgenote van de heer Josephus Stoop, regent, beiden te Lokeren en mijnheer Gilbert Jan Leonie De Caluwe, boekhouder te Sint-Niklaas, dewelke zelfde eigendom verkregen heeft bij erfenis hunner ouders mijnheer Camillus Marie De Caluwé, bediende en diens echtgenote mevrouw Célestine Van Callenbergh, beiden overleden respectievelijk op twee februari negentienhonderd vijfenvijftig en op elf maar negentienhonderd tweeënzestig. De huwgemeenschap De Caluwe-Van Callenbergh had zelfde goed verworven blijkens een aankoopakte verleden voor notaris Back te Sint-Niklaas op veertien juni negentienhonderd zevenentwintig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Dendermonde op acht juli daarna, boek 4980 nummer 13, waarbij zij de grond verkreeg waarop de gebouwen werden opgericht, En deels ingevolge inbreng gedaan bij de oprichting der naamloze vennootschap Vermeulen Frères door de heren Hypolitus Ludovicus Vermeulen, Carolus Leonardus Vermeulen, nijveraars te Sint-Niklaas en mevrouw Philomena Antonia Vermeulen, echtgenote van de heer Achille Henri Huyghe, nijveraar te Sint-Niklaas, blijkens akte verleden voor notaris Puylaert te Vrasene op negenentwintig december negentienhonderd zevenendertig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Dendermonde op vierentwintig januari negentienhonderd achtendertig boek 6308 nummer 17.

BASISAKTE

Met het oog op de horizontale verdeling van het nieuw op te richten gebouwencomplex, hebben comparanten verklaard voor eigen rekening en op hun kosten een opbrengsteigendom op te zullen richten dat zij, medegaande het terrein als bijhorigheid van de gebouwen, beslist hebben te stellen onder het reglement van medeneigendom en het een onroerend statuut te verlenen overeenkomstig de artikel 577/bis van het burgerlijk wetboek (ingevoegd bij wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), thans zijnde de artikelen 577-2 en volgende van het burgerlijk wetboek ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.

Teneinde dezer werd een reglement van medeneigendom opgesteld, dat de rechten van eigendom en medeneigendom bepaalt, de manier waarop de gemene delen zullen worden beheerd, de modaliteiten van tussenkomst van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke kosten en de gebuursverhoudingen, hetwelk aan deze voor minute wordt gehecht na door comparanten en Ons, Notaris, "ne varietur" te zijn gekorttekend.

PLANNEN - BOUWVERGUNNING

Comparanten verklaren dat op voorschreven grond zal worden opgericht een gebouwencomplex bestaande uit een appartementsgebouw omfattende op een gelijkvloersappartement, drie verdiepingen van elk twee appartementen en een complex van garagen bestaande uit vier blokken omfattende elk een aantal afzonderlijke aaneenpalende autobergplaatsen,

het alles zoals afgebeeld op de grondplannen welke zij Ons, notaris, terstond terhandstellen om aan deze te worden gehecht en er één geheel mede te vormen, na "ne varietur" te zijn gekorttekend en dewelke werden opgemaakt door den Heer Karel De Wolf, bouwkundige te Vrasene Klein Laar 17 en door de comparanten gelijkvormig verklaard worden met deze voorgelegd aan het bestuur der stedenbouw en ruimtelijke ordening te Gent en het stadbestuur Sint-Niklaas.

De bouwvergunning tot oprichten van voorschreven complex werd door het College van burgemeester en schepenen der stad Sint-Niklaas verleend in zitting van negentien mei negentienhonderd acht en zeventig laatst. Zij wordt aan deze akte gevoegd.

Voormelde bouwplannen zullen slechts kunnen ingeroepen worden ten titel van inlichting zulks zolang het in oprichting zijnde complex niet volledig is afgewerkt. Zelfde plannen zullen mogen gewijzigd worden op voorwaarde dat deze wijzigingen generlei schadelijk zouden zijn noch aan de stevigheid van de gebouwen noch aan de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Deze wijzigingen zullen ook zonder het akkoord van de mede-eigenaars geen vermindering mogen teweeg brengen aan den inhoud of oppervlakte van de reeds verkochte privatieve delen en ook niet mogen schaden aan den stijl, het harmonisch geheel of de voornaamheid der gemene delen van het gebouwencomplex.

NADERE BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET COMPLEX

Op voorschreven plannen zijn ondermeer afgeschetst:

1) op Blad 1: het appartementsgebouw verdeeld in zeven woonvertrekken in onderhavige akte en in de latere verkoopsakten genummerd van links naar rechts (rug naar de straat gekeerd) in romeinse cijfers van een tot en met zeven I, II, III, IV, V, VI en VII, omfattende:

het gelijkvloers, bestaande uit de gemene delen: doorgang naar het garagecomplex, algemene inkom met deur, brievenkasten, hall met liftkoker en lift, kast en trap naar de verdiepingen.

De privatieve delen bestaande uit: hall met inkomdeur, keuken, living, badkamer, w.c., drie slaapkamers en een bergkast op het terras.

Het eerste, tweede en derde verdiep, bestaande uit de gemene delen: hall met trap, liftkoker en de privatieve delen bestaande, voor elk der appartementen, uit hall met inkomdeur, w.c., kast, keuken, living, badkamer en twee slaapkamers en een terras met bergingskast.

2) op Blad 2: het garagecomplex verdeeld in vier gebouwen, in onderhavige akte en de latere verkoopakten gemerkt onder letters A, B, C en D en omvattende:

Gebouw A achttien aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 1 tot en met 18 (een tot en met achttien)

Gebouw B vijftien aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 19 tot en met 33 (negentien tot en met drieëndertig).

Gebouw C zeventien aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 34 tot en met 43 en van 51 tot en met 57 (vierendertig tot en met drieënveertig en eenenvijftig tot en met zevenenvijftig)

Gebouw D zeven aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 44 tot en met 50 (vierenveertig tot en met vijftig),

Elk der afzonderlijke bergplaatsen bestaande uit de gemene delen: muren, dak met bekleding en muurdeksels, houten roosteringen, afwateringen,

De privatieve delen: de garagepoort, garageruimte en vloer.

VERKLARING NOPENS DE GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN

De comparanten verklaren dat het hun wil is dat elk appartement en garage met hun aanhorigheden, zo en gelijk zij zich zullen bevinden ten dage van hunne afwerking en zoals zij hiervoren zijn beschreven, één afzonderlijken eigendom zou vormen waarover zij afzonderlijk kunnen beschikken, kosteloos of ten bezwarenden titel en welke zij kunnen bezwaren met zakelijke rechten en dat zij daartoe het complex met het oog op zijn splitsing vanaf de eerste overdracht onderbrengen onder het stelsel der horizontale medeneigendom.

Het gebouwencomplex is samengesteld uit privatieve delen die den uitsluitelijken eigendom zijn van iederen eigenaar en uit gemene delen, waaronder den grond waarop het ganse complex werd opgericht, die in het onverdeelde zullen toebehoren aan al de mede-eigenaars, elk voor een bepaald aandeel of kwotiteit.

Dit aandeel of kwotiteit aan elken mede-eigenaar van een appartement of garage in de onderscheiden gemene delen van het complex en van den grond, toegekend, wordt uitgedrukt in breuken.

Aan ieder appartement en garage zal een aantal breuken worden toegekend op basis derwelke de tussenkomst, rechten en verplichtingen in de algemene kosten en de onverdeeldheid zal bepaald worden.

Het kohier van medeneigendom en inwendige orde zal verplichtend zijn voor al deze welke eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende wordt, ten welken titel ook van een privaatief deel van het complex en ingeval van verkoop of vervreemding zal elke nieuwe eigenaar, enkel door het feit van verkrijger te worden van een appartement of garage, gerechtigd of verbonden zijn tot alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouwcontract op vraag van de kopers zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privatieve delen met absolute uitsluiting van den ruwbouw en dragende gedeelten.

De kopers zijn niet bevoegd opdrachten tot wijziging van het werk te geven. De bouwheer houdt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige beschrijvingen te geven en de plannen die aan de koper overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de koopcontracten met dien verstande dat alle op de tekeningen en in deze akte opgenomen maten, plus/minus maten zijn, zodat de kleine verschillen die er zouden kunnen zijn moeten worden aanzien als geoorloofde afwijkingen en in geen geval aan partijen het recht geven om zich erop te beroepen om vergoedingen of supplementen te eisen.

AANWIJZING DER AANDELEN IN DE GEMENE DELEN

Ten titel van onverdeelde kwotiteiten of aandelen worden toegekend in de gemene delen en de gedwongen onverdeeldheid van:

1) Den grond waarop het ganse complex zal worden opgericht, met zoals vermeld een oppervlakte van tweeduizend honderd en elf vierkante meter eenenzeventig vierkante decimeter:

aan de appartementen gemerkt als voormeld onder:

I (het gelijkvloers): achthonderd en elf/tienduizendsten,

II-IV en VI (eerste, tweede en derde verdiep, links rug naar de straat gekeerd) elk: zevenhonderd veertien/tienduizendsten,

III-V en VII (eerste, tweede en derde verdiep, rechts rug naar de straat gekeerd) elk: zeshonderd zevenenzeventig/tienduizendsten,

Aan elk van de zevenenvijftig garages: achtentachtig/tienduizendsten.

2) het appartementsgebouw: aan de appartementen gemerkt onder:

I (het gelijkvloers): duizend zeshonderd zevenentwintig/tienduizendsten,

II-IV en VI (eerste, tweede en derde verdiep links) elk: duizend vierhonderd tweeëndertig/tienduizendsten,

III-V en VII (eerste, tweede en derde verdiep rechts) elk: duizend driehonderd negenenvijftig/tienduizendsten

3) De garageboxen:

aan elke garage een zoveelste aandeel als er garagen zijn per bouwblok, zegge:

garagegebouw A: elk garage een/achttiende,

garagegebouw B: elke garage een/vijftiende,

garagegebouw C: elke garage een/zeventiende,

garagegebouw D: elke garage een/zevende aandeel.

BIJZONDERE VERDELING DER KOSTEN AANGAANDE DE LIFT.

Het onderhoud, herstel, toezicht, eventueel vernieuwing alsmede de kosten van gebruik, verbruik, verzekering en andere hoegenaamd betrekkelijk de lift en haar toebehoren, worden verdeeld tussen de verdiepingen en zijn ten laste van:

de appartementen van het eerste verdiep voor elk honderd zestig/duizendsten

de appartementen van het tweede verdiep voor elk honderd vijf en zestig/duizendsten

de appartementen van het derde verdiep voor elk honderd vijf en zeventig/duizendsten

Het gelijkvloers dient in deze onkosten dus niet tussen te komen.

BIJZONDERE VERDELING DER KOSTEN AANGAANDE OPRITTEN.

De gemeenschappelijke kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de doorgang, op- en afritten tot de garagebergplaatsen zullen verdeeld worden tussen al de eigenaars van de garages zijnde voor elk een/zeven en vijftigste aandeel.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Comparanten vestigen bij deze ten titel van erfdiensbaardheid in voordeel en ten laste van allen en ieder der privatieve eigendommen waaruit het complex zal bestaan, den doorgang voor alle leidingen, aflopen, riolen, kokers, aeras en schouwen, en dergelijke nodig tot de normale bewoning en het gebruik van de privatieve delen. In voordeel van alle eigenaars, huurders en/of gebruikers van de garagen deelmakende van het complex, vestigen zij een recht van op- en afrit, in- en uit- en doorgang voor de voertuigen van en naar den openbaren weg en hun respectievelijke bergplaatsen, over de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen.

Onder "voertuigen" wordt verstaan auto's, moto's, scooters, bromfietsen en rijwielen in den breedsten zin genomen met uitsluiting van vrachtwagens, bestelwagens, kruiwagens, stootwagens, karren en dergelijke.

Dit recht van doorgang dient strikt te worden geïnterpreteerd in dien zin dat slechts een doorgang wordt verleend en geen recht tot parkeren noch tijdelijken stilstand. De voertuigen dienen onmiddellijk in hun respectievelijke staanplaats gestald te worden. Bij inrit van een der gebruikers naar zijn staanplaats zal hij zich moeten vergewissen of er geen hinder bestaat om in te rijden en in bevestigend geval zal hij voorrang moeten verlenen aan het voertuig dat zich naar den openbaren weg begeeft.

LEVERING EN AANVAARDING

De comparanten zullen het recht hebben tot levering der privatieve delen over te gaan zodra deze gelijkvormig hun bestemming kunnen gebruikt worden. Benevens deze uitdrukkelijke levering of aanvaarding is er overeengekomen dat als aanvaarding zal gelden het feit dat den verkrijger bezit neemt van zijn lokalen en/of de totale prijs geregeld heeft zonder bepaald voorbehoud.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID

De verschijners behouden zich het zakelijk recht voor van gemeenheid aangaande de scheidsmuren en afsluitingsmuren die op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het verschijners mogelijk te maken, in hun uitsluitend voordeel, de vergoedingen te ontvangen die verschuldigd zouden zijn door de aanbouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren. De verschijners hebben bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Comparanten zullen in alle gevallen de gemeenzaamheid waarvan hier sprake mogen gebruiken voor henzelf en voor gelijk welk doel welke zij nuttig zouden oordelen en namelijk voor alle bebouwing zonder uit dien hoofde aan wie het ook weze, enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenheid kan voor de comparanten noch de verplichting medebrengen bij te dragen tot den onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid.

Indien om welke reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemeenschappelijke delen toch zou nodig blijken, om het slagen van deze bewerkingen te verzekeren, zullen zij vrijwillig daartoe hunne medewerking moeten verlenen zodra zij daartoe aanzocht worden en dit op straf van schadevergoeding.

VERZEKERINGEN

Teneinde ingeval van ramp alle moeilijkheden te vermijden en om speciaal de kost der premiën te drukken, zijn de mede-eigenaars en hun eventueel gebruikers verplicht hunne privatieve delen te laten verzekeren, ieder voor zichzelf, bij dezelfde maatschappij die het gebouw en de gemene delen verzekert.

Ingeval deze privatieve delen reeds verzekerd zijn bij het aanwerven ervan zullen de verkrijgers deze polissen moeten overnemen.

KOSTEN

De verkrijgers van ieder appartement zullen een bedrag van vijf duizend frank en de verkrijgers van een garage een bedrag van zes honderd frank betalen als bijdrage in de kosten

van tegenwoordige basisakte, mits welke zij recht zullen hebben op een vrije kopij ervan, plannen niet inbegrepen.

Ondergetekende notaris waarmerkt op zicht der vermeldingen van hun trouwboekje de identiteit van de comparanten, dewelke verklaren teneinde dezer keuze van woonst te doen ter studie van den ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Sint-Gillis Waas.

En na voorlezing hebben de comparanten met Ons, notaris, genaamtekend.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I.- INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

Artikel 1. Samenstelling

- a) Het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit:
 - Privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen;
 - Ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van mede-eigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Privatieve delen

Zijn privaat de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk:

- a) De bestanddelen der privatieve loten zoals de bevloering, bedekkingen der muren, de vensters met raamlijst en ruiten, eventuele luiken, de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren; de bekleding der balkons en eventuele terrassen; de deur van het trapportaal en van de kelder, de sanitaire installaties enz...
- b) De bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

Artikel 3. Gemene delen

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk:

De grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de

buitenheft blijvende toebehoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

HOOFDSTUK II.- RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

AFDELING A: Privatieve delen

Artikel 4. Principe

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

Artikel 5. Verkaveling

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

Artikel 6. Privatieve delen

- a) Zonder het akkoord van de Algemene vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg en in de gemene delen in het woningcomplex zoals: raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevend op de gemene doorgangen.
- b) De zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de syndicus.

Artikel 7. Werken aan de privatieve delen.

- a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de raad van mede-eigendom, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.
- b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de syndicus zich eerst moeten richten tot de raad van mede-eigendom en bij gebreke tot de algemene vergadering.

Artikel 8. Verhuring

- a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.
- b) De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.
- c) De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.
- d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.
- e) De eigenaars zijn verplicht een kopij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de syndicus te overhandigen.
- f) In geval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurders.
- g) De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.
- h) In geval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de syndicus, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

Artikel 9. Wijze van bewoning

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.
- b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de syndicus en ontworpen door de bouwmeester.
- c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.
- d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de syndicus.
- e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.
- f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex.

Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten onstoord zijn.

Artikel 10. Vrije toegang

De eigenaars moeten de syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de syndicus de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegeld bij middel van een plakband de handtekeningen dragend en van de mede-eigenaars en van de syndicus, aan de syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

AFDELING B: Gemene delen

Artikel 11. Gebruik

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kindervagens enz... mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

Artikel 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing genomen door de Algemene Vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

Artikel 13. Noodzakelijke herstellingswerken

- a) De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht, en bij ontstentenis door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die als dusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.
- b) - de mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.
- elke mede-eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

Artikel 14.

A) Panelen en plakkatens

De syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en de parlofoons, in de lift en op de deuren der doorgangen.

B) Gebruik van autoberg- of standplaatsen

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement:

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor auto's mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen; zijn dienaangaande uitgesloten: de caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.
2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de algemene delen. Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.
3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. De co-propriëteit van het lokaal dat autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. De co-propriëteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere: vochtigheid, water, zon, enzovoort..., hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat: ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.
7. Het is ten strengste verboden:
 - a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.
 - b) Er met fietsen, trottinettes, moto's, enzovoort te rijden.
 - c) In de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of andere lichtgevendende materialen met vrije vlam aan te steken.
 - d) Er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.
 - e) Er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enzovoort...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.
 - f) Materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen.
8. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

HOOFDSTUK III.- LASTEN EN INKOMSTEN

Artikel 15. Opsomming der lasten

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

Artikel 16. Verdeling

Behoudens tegenstrijdige bedingen, zullen alle gemene lasten verdeeld worden onder alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

Artikel 17. Betaling

- a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, moet de syndicus van de mede-eigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de algemene vergadering. Al de rekeningen van de syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.
- b) De afrekening der gemene lasten wordt per trimester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

Artikel 18. Overdracht van een kavel

§ 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 uittredende 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 19. Verhuring

De syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen van de syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten legden, zou opeisen.

Artikel 20. Gemene inkomsten

De syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Artikel 21. Verzekeringen

a) Principe

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars.

b) Gedekte risico's

Deze verzekeringen dekken:

- I. Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.
 1. Het eigendom
 2. Het verhaal der geburen
 3. Het verhaal der huurders
 4. De verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
 5. Opruimingskosten, afbraken en pompiers
 6. Genotsderving
 7. elektriciteitsgevaar
- II. Waterschade
 1. Onroerende goederen
 2. Roerende goederen
 3. Burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
 4. Kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren
- III. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en syndicus
 1. Eigendommen, antennes en panelen
 2. Eventuele liften
- IV. Wet
 - Eventuele conciërge.

c) Bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der mede-eigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De mede-eigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, en diefstal. Hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d) Teistering

In geval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de syndicus een algemene vergadering bijeenroepen; deze zal met de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

e) Polis

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

HOOFDSTUK IV.- BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

AFDELING A: Algemene vergadering

Artikel 22. Machten

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouw. Hare beslissingen binden de mede-eigenaars, erin begrepen dezen die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

Artikel 23. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw)

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste 15 dagen van de maand september.

De algemene vergadering is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 24. Buitengewone algemene vergadering

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 23 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.

Artikel 25. Bijeenroeping algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 23 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 26. Samenstelling algemene vergadering – Bureau van de vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

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 grootst 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 27. Stemrecht op de algemene vergadering – Vertegenwoordiging

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.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de be-

raadslanding kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 28. Quorum

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 29. Meerderheidsvereisten

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

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 ieder 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 30. Notulen van de algemene vergaderingen – Mededeling – Tegenwerpelijkheid

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 tegenwerpeijk 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 tegenwerpeijk.

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 privaatief 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 privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

AFDELING B: Syndicus

Artikel 31. Algemene opdracht

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

Artikel 32. Benoeming - Beëindiging - Bekendmaking

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op

onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, angeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 33. Opdrachten van de syndicus

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 onder-richtingen 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^o, 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 bekleeden, 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.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 34. Wedden en vergoedingen van de syndicus

– De emolumenten van de syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat:

– De emolumenten van de eerste syndicus zijn ten laste van de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw, zulks zolang dit gebouw niet afgewerkt is.

– De emolumenten dekken de kosten van telefoon, zegels, verplaatsingen in de stad, enz...

Artikel 35. Betwistingen

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar betreffende een te betalen som, moet de mede-eigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de postrekening van de syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de algemene vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

Artikel 36. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de

schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

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

AFDELING C: Raad van mede-eigendom

Artikel 37. 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.

AFDELING D: Commissaris van de rekeningen

Artikel 37bis. 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 volstreekte 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.

HOOFDSTUK V.- VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN

Artikel 38. Reëel statuut

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door hypothecaire overschrijving.
- Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen genomen.
- Huidig reglement moet aanzien worden als bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht.
Deze basisakte, tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 39. Bijkomende reglementen

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door particuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire inschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de particuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 40. Kosten

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de mede-eigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de basisakte.

Artikel 41. Woonstkeuze

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke mede-eigenaar een notificatie aan de syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijke arrondissement van het woningcomplex.