

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

Residentie "HOPVELD" te 3150 Haacht, Stationsstraat 7-9-11

Overeenkomstig artikel 577-4. §1 van het Burgerlijk Wetboek dient een reglement van interne orde opgesteld te worden, bij onderhandse akte.

Het Reglement van Interne Orde vormt één ondeelbaar geheel met de statuten van Residentie 'Hopveld' bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Deze statuten werden verleden voor meester Tom Coppens, geassocieerd notaris te Vosselaar, op 25 oktober 2019. Huidig reglement van interne orde zal aan voormelde statuten worden gehecht als bijlage. De bepalingen van dit reglement mogen niet afwijken van de bepalingen van de statuten. Bij tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van dit reglement en de bepalingen van de statuten, hebben de bepalingen van de statuten voorrang.

Dit reglement van interne orde kan, zonder kosten, door iedere belanghebbende geraadpleegd worden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-10. §1 van het Burgerlijk Wetboek is het reglement van interne orde tegenstelbaar aan de eigenaar, zakelijke gerechtigde (zoals een vruchtgebruiker), de huurder of, in geval onderhuur toegelaten is, de onderhuurder.

HOOFDSTUK I. – CONVENTIONELE BEPALINGEN.

Artikel 1 - Uitzicht van privatieve kavels.

- 1.1. Het is de eigenaars verboden hun privatieve kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen gelden.
- 1.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de gevels van het gebouw, en worden daar ook geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.
- 1.3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen zolang de laatste privatieve kavel niet verkocht is slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.
- 1.4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
- 1.5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie of in de lift. De syndicus waakt hierover.
- 1.6. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van gordijnen en andere licht- en zonwerende materialen, die wit moeten zijn.
Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen evenals eventuele rolluiken. Zonneweringen en zonneblinden zijn toegelaten, doch slechts indien deze technisch uitvoerbaar zijn en volgens een uniforme kleur te bepalen in samenspraak met de leidinggevende architect, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen. Vernieuwingen en aanpassingen dienen steeds ter goedkeuring aan de algemene vergadering te worden voorgelegd.
- 1.7. De verlichtingsarmaturen van alle terrassen dienen steeds van hetzelfde type en de-

zelfde kleur te zijn. Vernieuwingen en aanpassingen aan deze verlichtingsarmaturen dienen steeds ter goedkeuring aan de algemene vergadering te worden voorgelegd. De bekleding van alle terrassen, met inbegrip van het plafond, dient steeds uniform te zijn. Vernieuwingen en aanpassingen aan deze bekleding dienen steeds ter goedkeuring aan de algemene vergadering te worden voorgelegd.

- 1.8. De daartoe voorziene privatieve kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze privatieve kavels mogen aan de binnenzijde, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de buitenmuren van de privatieve kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kan storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige- en veiligheidsvoorschriften.

De commerciële ruimten gelegen op de gelijkvloerse verdieping mag gebruikt worden als handelsruimte, doch niet voor horeca-activiteiten of nachtwinkel.

Artikel 2 - Werken aan privatieve kavels.

- 2.1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke delen in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; werd geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

- 2.2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke delen kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 3 - Voorschriften omtrent het gebruik.

- 3.1. De privatieve kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover dit verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

In de centrale inkomhal mogen ook, naar een eenvormig model, voorafgaandelijk goedgekeurd door de bouwheer of de syndicus die zich zal houden aan de regels die daaromtrent vastgelegd zijn in dit reglement, naamplaten met vermelding van beroep of functie worden uitgehangen op de plaats die de syndicus of de bouwheer zal aanduiden.

De eigenaar van elke privatieve kavel is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De daartoe voorziene kavels op het gelijkvloers mogen eveneens bestemd worden tot commerciële doeleinden, zoals hierboven beschreven.

- 3.2. De privatieve kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van deze privatieve kavels.
- 3.3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun privatieve kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Zij zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Zij zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun privaatieve kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Zij zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

- 3.4. De eigenaars dienen de standing van het onroerend geheel, de goede zeden en de bestemming van de privaatieve kavels te eerbiedigen.
- 3.5. Op de terrassen worden geen vijvers, waterpartijen of jacuzzi's aangelegd.
- 3.6. De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren, mogen houden, op voorwaarde dat deze geen overlast veroorzaken.
Het houden van exotische en/of beschermde diersoorten alsook knaagdieren is uitdrukkelijk verboden. Zonder deze lijst als limitatief te aanzien zijn zo onder andere verboden: spinnen, slangen, ratten,... Zijn ook verboden, kleine dieren die een bepaalde vergunning vereisen.
Het houden van dieren moet rekening houden met de aard van de privaatieve kavel, de ligging ervan en bovenmatige burenhinder. Indien één van de gedoogde dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op enige andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van onrust, kunnen intrekken.
De eigenaars zullen hun huurders het houden van dieren enkel mogen toestaan mits naleving van de bepalingen van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.
- 3.7. Hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten mogen niet worden gestapeld in geen enkele privaatieve kavel, of gemeenschappelijk deel. Behoudens in de commerciële ruimte waarbij moet voldaan worden aan de nodige vergunningen én mits toestemming van de openbare brandweerdienst.
In de garageboxen en op de autostaanplaatsen mogen eveneens geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld.
Op de inrit naar de autostaanplaatsen evenals op de manoeuvreerruimte tussen de parkings is het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van brandstoffen en het gebruik van geluidmakende verwittigingsystemen verboden. Tevens moet de doorgang naar de trappen en naar de kelders ten allen tijde vrij zijn van ieder obstakel, zodat de doorgang gewaarborgd is.
- 3.8. Bij verhuizing van een eigenaar of gebruiker zal deze de syndicus hiervan vooraf schriftelijk op de hoogte brengen. Elke schade die aan de privaatieve of gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt aangebracht ter gelegenheid van de verhuizing, zal dienen vergoed te worden door de dader aan de betrokken eigenaars.
- 3.9. Bodemdecreet.
Het is elke eigenaar verboden in zijn privaatieve kavel of in de gemeenschappelijke delen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die is opgenomen in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet.
Indien een eigenaar handelt in strijd met voorgaande verbodsbepaling, kan de syndicus, zodra hij van die overtreding kennis heeft, de eigenaar verplichten tot verwijdering of ophouding van de verboden inrichting of activiteiten en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen.
De eigenaar die gehandeld heeft in strijd met bovenstaande verbodsbepaling, zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door voornoemd decreet.

Artikel 4 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 5 - Verhuring.

- 5.1. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld.
- 5.2. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoner en de datum waarop zijn recht op bewoning is ingegaan.
- 5.3. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door de reglementen van mede-eigendom en van interne orde opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.
- 5.4. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoner tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
- 5.5. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
- 5.6. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder en voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 6 - Toezicht.

- 6.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke delen en op de naleving van het reglement van interne orde en van de beslissingen van de algemene vergadering moeten de eigenaars de syndicus toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.
- 6.2. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.
De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke delen, of aan privatieve kavels die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke delen wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.
Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Artikel 7 – Koelinstallatie, fotovoltaïsche installaties, windenergie, (Schotel) Anten-

ne en ontvangers.

(Schotel)Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie evenals paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's, worden niet op het dak of op de gevels geplaatst tenzij ingevolge een voorbehoud van rechten van de bouwheer van het project of een beslissing van de algemene vergadering. Onafgezien van hetgeen bepaald in het reglement van mede-eigendom aangaande fotovoltaïsche installaties, mogen installaties voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie niet op het dak of op de gevels geplaatst worden tenzij ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Particuliere koelinstallaties (airco-installaties) mogen geplaatst worden op de platte daken of op de terrassen, zonder overmatige hinder te veroorzaken en netjes en uniform omkast, in samenspraak met architect en bouwheer, doch enkel indien dit technisch mogelijk is en mits het bekomen van de eventuele nodige vergunning. Mogelijke consequenties en/of sancties ingevolge schending van de EPB-regelgeving zijn ten laste van de respectievelijke eigenaar.

Artikel 8 - Onderhouds- en herstellingswerken.

- 8.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.
- 8.2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 9 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

- 9.1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.
- 9.2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.
- 9.3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 10 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

- 10.1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of de vereniging van mede-eigenaars, wordt verdeeld tussen alle mede-eigenaars, inclusief het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- 10.2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

HOOFDSTUK II. – WETTELIJKE BEPALINGEN.

Artikel 11 - Overdracht van een privatieve kavel.

- 11.1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een privatieve kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor 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 15 dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in

- artikel 577-11 §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 voor 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 de vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

11.2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een private 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 voor 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 voor 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 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in artikel 11.1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de dertig dagen na het verzoekt, 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 artikel 11.2 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 tot betaling gehouden van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng 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.

11.3. 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.

11.4. De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 11.1 en 11.2. te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

11.5. In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve 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.

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 12 - Brandverzekering.

12.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

12.2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikelen 115 en 116 van de Wet op de Verzekeringen van 4 april 2014, ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke delen is veroorzaakt door:

- hulpverlening of enig middel dienstig tot het behoud, het blussen of voor de redding;
- afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen;
- instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

12.3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als meeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

12.4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging

van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatieve kavel van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzekering aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 13 - Aansprakelijkheidsverzekering.

- 13.1. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.
- 13.2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke delen van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.
- 13.3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer, tenzij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgehad. In dit geval worden de eerste polissen afgesloten door de syndicus namens de vereniging der mede-eigenaars.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 14 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

- 14.1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke delen in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke delen, voor zover het gaat om gemeenschappelijke delen mede tot hun gebruik bestemd.
- 14.2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte privaatieve kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.
- 14.3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens één van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.
- 14.4. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding en vereffening van deze vereniging.

Afdeling 1.- De algemene vergadering.

Artikel 15 - Omschrijving.

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 16 - Bevoegdheden.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van delen waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- 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 delen of de van buiten uit zichtbare privaatieve kavels uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- 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 delen van het gebouw.

Artikel 17 - Verplichtingen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn privaatieve kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Artikel 18 - Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 19 – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

- 19.1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparant.
- 19.2. De volgende jaarlijkse algemene vergaderingen zullen gehouden worden op een datum bepaald door de syndicus, maar alleszins in de eerste vijftien (15) dagen van de maand maart.
- 19.3. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 20 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

- 20.1. De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus in de periode vermeld in vorig artikel of telkens als er dringend, in het belang van de mede-eigendom, een beslissing moet genomen worden.
- 20.2. Bovendien roept de syndicus een algemene vergadering bijeen op verzoek van één of meer mede-eigenaars die tenminste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan de syndicus, die binnen de dertig dagen na ontvangst van dit 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.
- 20.3. 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 bestaat, van de raad

van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, tenminste drie weken voor 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 geraadpleegd worden.

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 tenminste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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

- 20.4. Te allen tijde kunnen één of meerdere mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er één is, de syndicus de punten meedelen waarvan ze willen dat ze op de agenda van de 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 geplaatst worden, rekening houdende met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 21 - Samenstelling algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en kan deelnemen aan de beraadslagingen. Hij kan zich, per agendapunt, laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze personen mogen tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren. Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, recht van 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.

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.

Artikel 22 - 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 tenminste 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 aandelen vertegenwoordigen.

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

Artikel 23 - Bureau van de vergadering.

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

gemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

- 23.2. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, van rechtswege voorzitter van de vergadering; indien verschillende mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, zal de vergadering worden voorgezeten door de oudste van hen in jaren.
De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 24 - Stemrecht op de algemene vergadering.

- 24.1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- 24.2. 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.
- 24.3. Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber; zij kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of 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 tien procent bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
- 24.4. 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.
- 24.5. 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 noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.
- 24.6. Bij de aanvang van de vergadering wordt door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 25 - Meerderheidsvereisten.

- 25.1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte 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.
- 25.2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
- 25.3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee/derde van de stemmen:
- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft en dit onverminderd artikel 577-4, §1/1 van het Burgerlijk Wetboek;

- over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, ongeacht alle bewarende maatregelen die de syndicus kan treffen en alle daden van voorlopig beheer die hij kan stellen;
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf het welk de mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8 § 4 4° bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve kavels, 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.

25.4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- over de verdeling van een kavel of de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om reden van hygiene of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaar indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

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

- Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, §1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek;
- Over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de afbraak en de volledige heropbouw van het onroerend goed, indien de redenen opgesomd in artikel 577-7, §1, 2°, h) ontbreken, en dit overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-7, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

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, in geval deze wijzi-

ging 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.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 26 - Notulen van de algemene vergaderingen – Mededeling - Tegenwerpelijheid.

- 26.1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.
- 26.2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.
- 26.3. 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.
- 26.4. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de genoteerde beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.
- 26.5. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.
- 26.6. Beslissingen die voor 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.
- 26.7. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degenen die stemrechtig waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft, van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.
De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 27 – Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal bij de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 28 - Algemene opdracht.

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

Ingevolge het Koninklijk Besluit van 15 maart 2017 (B.S. 24 maart 2017) is de registratie van elke syndicus (natuurlijke persoon of rechtspersoon) in de Kruispuntbank van Ondernemingen verplicht.

Artikel 29 – Benoeming - Ontslag.

- 29.1. De eerste syndicus wordt aangesteld door de bouwheer in het reglement van interne orde en zulks tot aan de eerste algemene vergadering. Indien de syndicus niet werd aangesteld in het reglement van interne orde, zal hij voor de eerste maal worden aangesteld door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.
Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.
Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.
- 29.2. 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.
- 29.3. 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.
- 29.4. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. De algemene vergadering kan ook een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor een welbepaalde opdracht.
Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen.
- 29.5. Hij heeft geen recht op schadevergoeding als hij wordt ontslagen ten gevolge van beroepsfouten. De syndicus kan ook zelf ontslag nemen. Hij dient hiervoor bericht te laten aan de voorzitter van de algemene vergadering. Hij mag dit niet ontijdig doen en dient een opzegtermijn te respecteren van ten minste twee maanden, tenzij de algemene vergadering hem hiervan zou ontslaan.
- 29.6. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, en de daaraan gekoppelde vergoeding, worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.
- 29.7. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zicht-

baar is, aangeplakt 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.

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 interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergaderingen kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 30 - Opdrachten van de syndicus.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren, overeenkomstig artikel 577-5, §3; 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;
- het nemen van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen voor de invordering van de lasten.
- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke delen, te vertegenwoordigen. De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering van 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;
- het verstrekken binnen dertig dagen, in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, van de inlichtingen en documenten opgesomd in artikel 577-1, §1 en §2, inbegrepen de lijst van schulden.
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 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;
- 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;
- 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, en, met name, via een internetsite;

- desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 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;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 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 toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- 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 bevoegd kantoor Rechtszekerheid worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- 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. 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 tenminste 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;
- 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.
- de kennisgeving van het reglement van interne orde aan de eigenaar die stemrecht heeft;
- het, zonder verwijl, bijwerken van het reglement van interne orde, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging beluit.
- het aanpassen van het reglement van interne orde indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing nodig heeft. In dit geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

- het houden van een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. De syndicus dient ook een algemene vergadering te houden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen bezitten, conform artikel 577-6, §2, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.
- behoudens andersluidende bepalingen in deze afdeling wordt de aangetekende briefwisseling op straffe van nietigheid geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 31 - Aansprakelijkheid.

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.

Indien de syndicus zijn wettelijke verplichtingen niet nakomt, is hij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende schade.

Artikel 32 – Vergoeding.

Het mandaat van syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering stelt zijn bezoldiging vast ter gelegenheid van zijn benoeming. Deze bezoldiging vormt een gemeenschappelijke last voor alle mede-eigenaars.

Afdeling 6.- De raad van mede-eigendom.

Artikel 33 – Oprichting – Samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende tenminste twintig privaatieve 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 gelast om 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 en 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 jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Afdeling 7.- De commissaris van de rekeningen.

Artikel 34.

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen een 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 een 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.

Afdeling 8.- Voorlopige bewindvoering.

Artikel 35.

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.