



20/12/2021

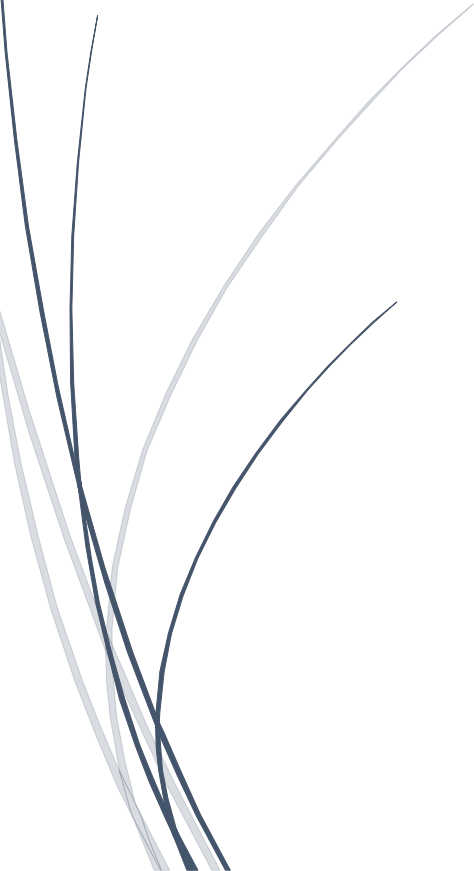
VME RESIDENTIE EVERNA

Adolf De Brandtstraat 42

1140 EVERE

Ondernemingsnummer : 0831.524.283

Aanpassing mede-eigendomsreglement
En Reglement van interne orde



STATUTEN

Aanpassing mede-eigendomreglement Reglement van interne orde

VME " Résidentie Everna "

Zetel :

Adolf De Brandtstraat 42

1140 EVERE

Ondernemingsnummer : 0831.524.283

INHOUD

VOORAFGAANDELIJKE EN RETROACTE

Deze verklaring beschrijft de identiteit van de notaris die de intentie heeft van de comparanten om een woning te plaatsen onder de statuten van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid. Het wordt vermeld de datum van de wet en de transcriptie datum. Deze datum is belangrijk, omdat het leidt tot de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars geeft. Het is de identiteit van de comparant en de kadastrale situatie van het onroerend goed in het kader van gedwongen mede-eigendom geplaatst genomen.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

TITEL I BASISAKTE

- Beschrijving basisakte	p.10
- Gedwongen mede-eigendom - Rechtspersoonlijke	p.10
- Statuten – Overeenstemming	p.10
- Juridisch verdeling van het gebouw	p.11
- Tabel van het aandeel	p.21
- Berekening van het aandeel in de mede-eigendom	p.22

TITEL II :

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

- Algemene uiteenzetting	p.23
--------------------------	------

HOOFDSTUK I : RECHTEN EN PLICHTEN VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 : Verdeling van het gebouw	p.23
--------------------------------------	------

Afdeling I : Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 2 : Beschrijving van de gemeenschappelijk gedeelten	p.24
Artikel 3 : Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw	p.29
Artikel 4 : Verbouwingen van de gemeenschappelijke gedeelten	p.29

Afdeling II : Privatieve gedeelten

Artikel 5 : Beschrijving van de privatieve gedeelten	p.30
Artikel 6 : Het genot over de privatieve gedeelten	p.30
Artikel 7 : Privatieve werken die de gemeenschappelijke delen betreffen	p.31
Artikel 8 : Opening in de scheidingsmuur en de dwarsmuren	p.32
Artikel 9 : De grenzen van het genot van de privatieve delen	p.33

HOOFDSTUK II**VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN****HERSTELLINGSWERKEN - HET INNING****Afdeling I : Verdeling van de gemeenschappelijke lasten**

Artikel 10 : Karakter forfaitaire	p.35
Artikel 11 : Beschrijving van de gemeenschappelijke lasten	p.35
Artikel 12 : Individuele verbruiken	p.36
Artikel 13 : Wijziging in de verdeling van de lasten	p.36
Artikel 14 : Verhoging van de lasten	p.37
Artikel 15 : Burgerlijke aansprakelijkheid	p.37
Artikel 16 : Belastingen	p.37
Artikel 17 : Inkomsten	p.37

Afdeling II : Herstelling en werken

Artikel 18 : Algemeenheden	p.38
Artikel 19 : Aard van de herstellingen en werken	p.38
Artikel 20 : Dringende herstellingen	p.38
Artikel 21 : Herstellingen en niet-dringende	p.38
Artikel 22 : Recht van initiatief van de mede-eigenaars	p.39
Artikel 23 : Schoonmaak van gemeenschappelijke delen	p.39
Artikel 24 : Erfdienstbaarheden aangaande werken	p.40

Afdeling III : Betaling van de gemeenschappelijke lasten – het inning

Artikel 25 : Provisies	p.41
Artikel 26 : Indivision – Vruchtgebruik	p.43
Artikel 27 : Werkkapitaal	p.43
Artikel 28 : Reservekapitaal	p.43

HOOFDSTUK III ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**Afdeling I : Vereniging van de mede-eigenaars**

Artikel 29 : Benaming – Zetel	p.44
Artikel 30 : Rechtspersoonlijkheid	p.44
Artikel 31 : Ontbinding - Vereffening	p.44
Artikel 32 : Patrimonium van de vereniging van mede-eigenaars	p.45
Artikel 33 : Doel	p.45
Artikel 34 : Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar	p.45
Artikel 35 : Rechtsvorderingen	p.46

Afdeling II : Algemene vergadering

Artikel 36 : Bevoegdheden - Samenstelling	p.49
---	------

Afdeling III – De syndicus

Artikel 37 : Statuut	p.50
----------------------	------

Afdeling IV : De raad van de mede-eigendom

Artikel 38 : Creatie en compositie	p.50
------------------------------------	------

HOOFDSTUK III VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

ALGEMEENHEDEN

Artikel 39 : Over de aansprakelijkheid in het algemeen.	p.51
Artikel 40 : Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.	P.51
Artikel 41 : Verzekering	p.52
Artikel 42 : Burgerlijke aansprakelijkheid derden - Glasbreuk en waterschade - Personeel	p.53
Artikel 43 : Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.	P.53
Artikel 44 : Schadegeval	p.54
Artikel 45 : De aanwending van de schadevergoedingen	p.54
Artikel 46 : Over de Bijzondere verzekeringen	p.56
Artikel 47 : Aansprakelijkheidsverzekering.	p.56
Artikel 48 : Vernieling van het vervallen gebouw. Einde van de onverdeeldheid	p.56

HOOFDSTUK IV – OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

Artikel 49 : Overdracht van een kavel	p.58
Artikel 50 : Achterstallen in geval van overdracht (Art. 3.95 burgerlijk wetboek)	p.60

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Uiteenzetting	p.61
----------------------	------

HOOFDSTUK I VERGADEIN VAN DE MEDE-EOGENAAR

Afdeling I : Organisatie van vergadering van de mede-eigenaars

Artikel 51 : De vergaderingen	p.63
Artikel 52 : Procuraties	p.64
Artikel 53 : Oproeping	p.65
Artikel 54 : Agenda	p.66
Artikel 55 : Quorum	p.66
Artikel 56 : Voorzitterschap – Bestuur	p.67
Artikel 57 : Aanwezigheidslijst	p.67

Afdeling I : Beraadslaging

Artikel 58 : Beraadslagingen – Stemrecht – Aanwezigheidsquorum	p.68
Artikel 59 : Schriftelijk overleg	p.70
Artikel 60 : Praktische overweging	p.70
Artikel 61 : Beraadslagingen – Raadpleging	p.70
Artikel 62 : Afdwingbaarheid - Informatie	

HOOFDSTUK II BENOEMING - BEVOEGDHEDEN - INTREKKING VAN SYNDICUS

Afdeling I : De syndicus

Artikel 63 : Benoeming	p.72
Artikel 64 : Openbaarheid	p.72
Artikel 65 : Vergoeding	p.73
Artikel 66 : Bevoegdheden	p.73
Artikel 67 : Ontslagneming	p.74
Artikel 68 : Intrekking – Voorlopig syndicus	p.75
Artikel 69 : Verantwoordelijkheid	p.75
Artikel 60 : Ontslag	p.75
Artikel 71 : Vrijwilliger syndicus	

Afdeling III : De raad van de mede-eigendom

Article 72 : Création et composition p.76

Article 73 : Délibération p.76

Article 74 : Mission p.77

Afdeling III : De commissaris van de rekeningen

Artikel 75 : De commissaris van de rekeningen p.78

HOOFDSTUK VINTERNE BEPALINGEN**REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN HET VASTGOEDCOMPLEX**

Artikel 76 - Verplichtingen van de syndicus. p.79

Artikel 77 - Tuinen — groenzones en groene eilandjes p.79

Artikel 78 - Interne wegenis p.80

Artikel 79 - Controle en brievenbussen. p.80

Artikel 80 - Personeel. P.80

Artikel 81 - Verlichting. P.80

Artikel 82 - Uitgaven p.81

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE BETREFFENDE DE BLOKKEN A EN B

Artikel 83 - Aanzicht - Algemeen. p.81

Artikel 84 – Hallen en overlopen. p.81

Artikel 85 – Brievenbussen. p.81

Artikel 86 - Onderhoud. p.81

Artikel 87 - Reglement van inwendige orde— Algemeen. p.82

Artikel 88 – Dieren. p.82

Artikel 89 – Intern politiereglement. p.82

Artikel 90 – Moraliteit. p.82

Artikel 91 - Rust. p.82

Artikel 92 - Elektrische apparaten. p.83

Artikel 93 – Motoren. p.83

Artikel 94 – Verhuizingen. p.83

Artikel 95 - Verkoop en verhuring. p.83

Artikel 96- Openbare verkoop van roerende goederen. p.83

Artikel 97 – Brandbare en gevaarlijke materialen. p.83

Artikel 98 - Ophalen van huisvuil. p.84

Artikel 99 - Temperatuur. p.84

AFDELING II: HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN HET PARKINGBLOK.

Artikel 100 – Draagwijdte - Wijzingen. p.85

Artikel 101 - Inwendige orde - Algemeen. p.85

Artikel 102 – Intern politiereglement. p.86

HOOFDSTUK VI – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 103 : Verwijzing naar het burgerlijk wetboek p.87

STATUTEN
VME " Résidentie Everna "
Zetel
Adolf De Brandtstraat 42
1140 EVERE
Ondernemingsnummer : 0831.524.284

VOORAFGAADELIJKE UITEENZETTING

Gelet op de statuten opgenomen in van **17 augustus 2010** van Meester **André PHILIPS**, Notaris met standplaats te Koekelberg (1081 Brussel), overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op **1 oktober 2010** onder nummer 50-T-01/10/201011838, met het oog op het organiseren en onverdeelde mede-eigendom van de residentie

Gelet op de wijzigingen akte van **28 december 2010** van Meester **André PHILIPS**, Notaris met standplaats te Koekelberg (1081 Brussel);

Gelet op de wijzigingen akte van **8 maart 2013** van Meester **Eric Gilissen**, Notaris te Hasselt op 8 maart 2013

Gelet op de Wijzigingen akte van **16 september 2013** van Meester **Eric GILISSEN**, Notaris te Hasselt.

Dat deze aanpassing wordt uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010, die bepalen dat de aanpassing **een versie moet bevatten van de bestaande basisakte**, van het **reglement van mede-eigendom** en van het **reglement van interne orde** aangepast aan de artikelen 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek van de wet van 30 juni 1994, zoals aangevuld en gewijzigd door de wetten van 2 juni 2010 en van 18 juni 2018.

Dat gepreciseerd wordt dat, zolang de algemene vergadering niet - tegelijkertijd of later - enige wijziging aan de basisakte aanbrengt, de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom de opstelling van een authentieke akte niet vereist.

Dat opgemerkt moet worden dat deze aanpassing op dit moment geen wijzigingen in de basisakte met zich meebrengt. Het gaat om het in overeenstemming brengen van de statuten met de nieuwe wettelijke bepalingen.

Dat in overeenstemming met de nieuwe bepalingen van de wet van 18 juni 2018, de syndicus ook de verplichting heeft het reglement van interne orde aan te passen indien de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn, worden gewijzigd, zonder dat daarvoor een beslissing nodig is voorafgaand aan de algemene vergadering. Indien nodig deelt de syndicus deze informatie op de eerstvolgende vergadering mee vergadering (Art. 3.93, §3 van het Burgerlijk Wetboek).

Dat de waarnemende syndicus van de Residentie "Everna", Geoffroy ARQUIN - advocaat gespecialiseerd in vastgoedrecht, gedomicilieerd in avenue Vauban 34 te 5000 Namen, die zijn activiteiten uitoefent onder de domeinnaam www.ejuris.be - belast heeft met de aanpassing van de statuten van de residentie "Everna", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1140 Evere, Adolf De Brandtstraat, 42.

Dat het is gespecificeerd in de handeling van 17 juni 2010

Zijn verschenen

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **IMMO-KALE**, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2140 Borgerhout, Stenenbrug, 101, ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder nummer 0474.914.671, onderworpen aan de belasting over de toegevoegde waarde onder nummer 474.914.671.

Dat de comparanten uiteen gezet hebben:

Dat de comparanten onverdeelde eigenaar zijn van het volgende gebouw:

GEMEENTE EVERE — tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen aan de Onze-Lieve-Vrouwlaan, Adolf de Brandtstraat 42 en Weerstandstraat, gekadastraerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie D, nummers 241/T, 243N en 242/b/2 voor een totale oppervlakte van negentien aren vijfennegentig centiare.

Dat de comparanten verklaard hebben op het vooropgestelde goed een gebouw met meerdere appartementen te willen oprichten, dit te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, met het oog op het creëren van juridisch gescheiden kavels die vatbaar zijn voor overdracht.

Het vastgoedcomplex zal aldus bestaan uit drie entiteiten (Blok A, Blok B et Blok C).

Dat de comparanten zei dat hij een gebouw met meerdere appartementen wilde bouwen, onderwerp het gebouw aan het regime van mede-eigendom en verplicht mede-eigendom, met het oog op het creëren van juridisch gescheiden kavels die vatbaar zijn voor overdracht.

Dat de comparanten verklaren het vastgoedcomplex te onderwerpen aan het regime van verplichte mede-eigendom en mede-eigendom, met het oog op het creëren van wettelijk afgezonderde en overdraagbare kavels.

De residentie heet: « **Everna** ».

Daartoe hebben de verschenen gedeponeerde de plannen door het architecten- en ingenieursbureau "**COOREMAN LOUIS**", met maatschappelijke zetel te 9240 Zele, A. de Beulelaan 32.

Een aanvraag werd ingediend door IMMO-KALE, tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning om twee woonentiteiten op deze plaats op te bouwen bestaande uit éénentwintig appartementen, een commerciële ruimte en éénentwintig overdekte parkeerplaatsen.

Deze vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Evere, op zes juni tweeduizend en zes, onder het nummer 2005-154-83-40.

Al deze documenten worden aan de notariële akte gehecht na ondertekening "ne varietur" door de comparanten en de instrumenterende notaris.

DEZE UITEENZETTING GEDAAN ZIJNDE,

De comparanten hebben de instrumenterende notaris verzocht hun wens om het gebouw in kwestie onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen, authentiek vast te leggen overeenkomstig de wet van 30 juni 1994 tot vaststelling van de artikelen 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, om over elk van zijn percelen afzonderlijk te kunnen beschikken in de overeen te komen vorm en om ze te bezwaren met zakelijke rechten.

STATUTEN DE LA COPROPRIETE FORCEE JURIDISCHE VERDELING VAN HET ONROEREND GOED

De comparanten verzochten de instrumenterende notaris hun wens te noteren om het bovenvermelde goed te plaatsen onder het regime van gedwongen mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid-overeenkomstig de wet van 30 juni 1994, om de juridische verdeling van het gehele complex te exploiteren zodat het goed zal worden verdeeld aan de hand van bijgevoegde plannen:

Het vastgoedcomplex zal aldus bestaan uit drie entiteiten, ook " blokken " genoemd en zal worden gerealiseerd in opeenvolgende blokken:

- het blok A (Weerstandstraat)
- het blok B (Adolf De Brandtstraat)

Ingevolge gezegde basisakte zullen tussen elk privaat lot, dat deel uitmaakt van het blok, de algemene gemene delen worden verdeeld, evenals de bijzondere gemene delen van het blok in kwestie.

De algemene gemene delen worden verdeeld in tienduizend/tien-duizendsten en worden als volgt verdeeld:

- het blok A : drieduizend zeventig/tienduizendsten (3.070/ 10.000sten) ;
- het blok B : zesduizend negenhonderddertig/ tienduizendsten (6.930/10.000sten) ;

De comparanten verklaren dit vastgoedcomplex onder het stelsel van de mede-eigendom en van de gedwongen onverdeeldheid te willen plaatsen, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, de artikelen 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek vormend, en aldus de juridische verdeling van de eigendom tot stand te brengen, zodoende dat het onroerend goed zal worden verdeeld op basis van de hierna vermeide plannen :

- enerzijds in "blokken", zoals hierboven beschreven, welke zullen worden onderverdeeld in privatieve en exclusieve loten, genaamd "**appartement**", "**handelsruimte**", "**kelder**", "**parkeerplaats**" en die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn ;
- anderzijds, in algemene en bijzondere gemene delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom van het geheel van de mede-eigenaars zullen zijn en in bijzonder gemene delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom van het geheel van de mede-eigenaars van een blok zullen zijn.

De algemene gemene delen zullen worden verdeeld in tien duizend/tienduizendsten

(10.000/10.000sten), onverdeeld en verbonden aan de privatieve loten als onafscheidelijke toebehoren.

Als gevolg van deze verklaring, zullen privatieve loten worden gecreëerd, afzonderlijke juridische onroerende goederen vormend, die het voorwerp kunnen uitmaken van zakelijke rechten, overdrachten tussen levenden of door overlijden en van agile andere contracten

CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN NAAR BESTEMMING VAN DE EIGENAAR

De oprichting van het vastgoedgeheel zal aanleiding geven tot het opmaken tussen de verschillende privatieve loten van een stand van zaken die een erfdienstbaarheid zal vormen, van zodra deze loten toebehoren aan verschillende eigenaars.

De aldus gecreëerd erfdienstbaarheden zullen effectief een aanvang nemen vanaf het ogenblik dat de dominerende of dienende erven elk aan een verschillende eigenaar toebehoren; deze vinden hun grond in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de eigenaar, bekrachtigd door de artikels 3.117 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het zit ondermeer zo met betrekking tot :

- aanzichten en zichten van het ene lot op het andere;
- de overgang van het ene lot naar het andere van de leidingen en buizen van allerlei aard (regen- en afvalwater - gas - elektriciteit - telefoon) die voor het ene of het andere lot dienst doen.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen de statuten van het gebouw. Zij regelen alles wat te maken heeft met de juridische verdeling van de onroerende goederen, het behoud, het onderhoud en de eventuele verbouwing van de onroerende zaak, het beheer van de gemeenschappelijke delen en in het bijzonder de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaren

TITEL I BASISAKTE

Art. 3.85. § 1^{er} van het Burgerlijk Wetboek : De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Gezien de statuten van **17 juni 2010** van Meester **André PHILIPS**, Notaris met standplaats te Koekelberg (1081 Brussel), overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, nummer.... ,met het oog op het organiseren en onverdeelde mede-eigendom van de residentie

Overeenstemming met de bepalingen van artikel 3.86 van het burgerlijke wetboek, de vereniging van mede-eigenaars op Residentie “Everna” verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de overschrijving van de statuten, dat wil zeggen van **1 oktober 2010** vanaf de geboorte van onverdeeld door de verkoop of overdracht van een stuk minder in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3.86, § 1 van de wet van 30 juni 1994.

Statuten - Transcriptie

Dat na de overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel gedateerd **1 oktober 2010**, de regeling van mede-eigendom van het vastgoedcomplex een echte statuswaarde heeft en daarom afdwingbaar is tegen alle mede-eigenaars en alle derden, inclusief bewoners van het gebouw, en dit in toepassing van de wet van 30 juni 1994.

Dat de huidige aanpassing van het reglement deze juridische situatie niet verandert.

Dat de huidige aanpassing van de statuten alleen tot doel heeft het reglement van mede-eigendom in overeenstemming te brengen met het doel dat is vastgelegd door de artikelen de 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt: “de niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen”.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTS GEBOUW EN GARAGES

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.

1. Algemeen

Dit complex omvat:

- a) de zones bestemd om te bouwen;
- b) een uitloopzone;
- c) een groenzone en groene eilandjes voor gemeen gebruik;
- d) de interne wegenis.

2. Bepaling van de privatieve loten en verdeling van de aandelen in de gemene delen.

De aandelen in de gemene delen toekomend aan elk privaat deel worden hierna bepaald, waarbij rekening met worden gehouden met de verdeling van de algemene gemene delen voor elk van de blokken, zoals hierboven verduidelijkt.

ANALYSE VAN DE PLANNEN

1. HET PLAN NUMMER 001-10, stelt het implantingsplan en de profielen van het complex voor:

Hierop treffen we aan:

DE VOLGENDE ALGEMENE GEMENE DELEN:

- Het terrein met toegangsweg naar het parkingblok vanuit de Onze-Lieve-Vrouwlaan, en de interne toegangsweg van blok A naar het parkingblok;
- De gemeenschappelijke tuin met beplantingen;
- De interne wegenis;
- De toegang tot de straat.

2. PLAN NUMMER 101/10, geeft de kelder, het gelijkvloers en de gevels van het complex (Weerstandstraat) weer.

We merken daar:

A. DE ONDERSTAANDE GEMENE DELEN:

- ALGEMENE GEMENE DELEN:

- Het terrein met toegangsweg naar het parkingblok;
- De gemeenschappelijke tuin met aanplantingen;

- BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOK A :

- a) **op het gelijkvloers:** inkomhal, doorgang naar lift, de trap met zijn traphal, de lift met zijn schacht, doorgang naar de gemeenschappelijke tuin, verluchtungskokers.
- b) **op de kelderverdieping:** de trap met zijn traphal, de lift met zijn schacht, doorgang naar de privatieve kelders, een teller lokaal, een onderhoudslokaal, een lokaal voor vuilniszakken, een lokaal voor kinderwagens en fietsen, verluchtungskokers.

B. DE PRIVATIEVE DELEN VAN BLOK A:

- **Tien kelders**, genummerd van 1 tot 10, gelegen op **de kelderverdieping**, elkeen omvattende:

a) in private en exclusieve eigendom:

Het eigenlijke lokaal met zijn deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- een/tienduizendsten (1/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- een/drieduizend zeventigsten (1/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van **blok A**.

- **Het appartement genaamd "A.0.1"**, gelegen op **het gelijkvloers**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 1 op de kelderverdieping.

b) in privaatief en exclusief genot: de tuin op het niveau van het gelijkvloers.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd zeventig/tienduizendsten (452/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd zeventig/drieduizend zeventigsten (452/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van **blok A**.

- **Het appartement genaamd "A.0.2"**, gelegen op **het gelijkvloers**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 2 op de kelderverdieping.

b) in privaatief en exclusief genot: de tuin op het niveau van het gelijkvloers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd zestig/tienduizendsten (446/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd zestig/drieduizend zeventigsten (446/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van **blok A**.

OBSERVATIES (De Wijzigingsakte van 28 december 2010 van Meester André PHILIPS)

De eigenaars en/f gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers mogen een veranda plaatsen, doch dienen daarvoor allereerst de nodige stedenbouwkundige vergunningen dienen te bekomen.

3. - PLAN NUMMER 102/10, geeft de verdiepingen en het dakenplan van het complex (Weerstandstraat) weer.

We merken daar :

A) DE ONDERSTAANDE GEMENE DELEN:

BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOK A

Overlopen op de verschillende verdiepingen, de trap met zijn trappenhuis, de lift met zijn schacht, verluchtungskokers, dakkoepel met rookafvoer.

B) DE PRIVATIEVE DELEN VAN BLOK A :

- **Het appartement genaamd "A.1.1"**, gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 3 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd vijfendertig/tienduizendsten (304/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd vijfendertig/drieduizend zeventigsten (304/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van blok A.

- **Het appartement genaamd "A.1.2"**, gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 4 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd veertig/tienduizendsten (308/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd veertig/drieduizend zeventigsten (308/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van **blok A**.

- **Het appartement genaamd "A.1.3"**, gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 4 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd veertig/tienduizendsten (221/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd veertig/drieduizend zeventigsten (221/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van **blok A**.

- **Het appartement genaamd "A.2.1"**, gelegen op de **tweede verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 5 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd vijfendertig/tienduizendsten (304/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd vijfendertig/drieduizend zeventigsten (304/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van blok A.

- **Het appartement genaamd "A.2.2"**, gelegen op de **tweede verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 6 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd veertig/tienduizendsten (308/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd veertig/drieduizend zeventigsten (308/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van blok A.

- **Het appartement genaamd "A.2.3"**, gelegen op de **tweede verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 6 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd veertig/tienduizendsten (221/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd veertig/drieduizend zeventigsten (221/3.070sten) in de bijzondere gemene delen van blok A.

- **Het appartement genaamd "A.3.1"**, gelegen op de **derde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een leefruimte met keukenhoek gevende op een terras, terras, badkamer, slaapkamer met dressing gevende op een terras, terras, evenals kelder 7 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de honderd vijfennegentig/tienduizendsten (245/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de honderd vijfennegentig/drieduizend zeventigsten (245/ 3.070sten) in de bijzondere gemene delen van **blok A**.

- **Het appartement genaamd "A.3.2"**, gelegen op de **derde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een leefruimte met keukenhoek gevende op een terras, terras, badkamer, slaapkamer met dressing gevende op een terras, terras, evenals kelder 8 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de honderd vijfennegentig/ tienduizendsten (250/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de honderd vijfennegentig/drieduizend zeventigsten (250/ 3.070sten) in de bijzondere gemene delen van blok A.

4. - PLAN NUMMER 103/10, geeft de snedes AN, BB', CC', DD' en EE' van het complex (Weerstandstraat) weer. Dit plan behoeft geen verdere uitleg.

5. - PLAN NUMMER 001/10, geeft het implantingsplan en de profielen van het complex en behoeft geen verdere uitleg.

6. PLAN NUMMER 201/10, geeft het parkingblok en de kelderverdieping van het complex (De Brandstraat) weer.

A. DE GEMENE DELEN:

+ BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN HET PARKINGBLOK:

- De toegangshelling die toegang verleent tot de parkings, de verkeers- en manoeuvreerzones;
- De fietsenberging;
- Een voetgangers en onderhoudstoegang;

+ BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOK B

De trap met zijn traphal, de lift met zijn schacht, doorgang naar de privatieve kelders evenals naar de parkings, een teller lokaal, een lokaal voor vuilniszakken, een lokaal voor kinderwagens, verluchtungskokers.

B. DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET PARKINGBLOK:

Eénentwintig parkeerplaatsen, waaronder één parkeerplaats voor gehandicapten, genummerd van 1 tot 21, die elk respectievelijk bevatten:

a) in private en exclusieve eigendom:

De eigenlijke parkingplaats zoals deze zal worden afgebakend op de grond door verflijnen of andere markeringsmiddelen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vijftig/tienduizendsten (50/10.000sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.
- de vijftig/zesduizend-negenhonderddertig (50/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van het parkingblok.

C) DE PRIVATIEVE DELEN VAN BLOK B. :

Dertien kelders, genummerd van 1 tot en met 13, gelegen op de kelderverdieping, elkeen omvattende:

a) in private en exclusieve eigendom:

Het eigenlijke lokaal met zijn deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Aan de kelders wordt geen aandeel in de gemeenschappelijke delen (noch algemene, noch bijzondere) toebedeeld, daar zij in onderhavige basisakte onmiddellijk worden toegewezen aan de hierna vermelde appartementen.

- **PLAN NUMMER 202/10**, geeft het gelijkvloers en de eerste van het complex (De Brandstraat) weer.

Hierop treffen we aan:

A. DE ONDERSTAANDE GEMENE DELEN:

+ ALGEMENE GEMENE DELEN:

- Het terrein met toegangsweg naar het parkingblok;
- De gemeenschappelijke tuin met aanplantingen;

+ BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOK B :

- op het gelijkvloers: inkomhal, doorgang naar lift, de trap met zijn traphal, de lift met zijn schacht, verluchtungskokers.

B. DE PRIVATIEVE DELEN VAN BLOK B.:

- **Het appartement genaamd "B.0.1"**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op een terras, terras, keuken met berging, evenals kelder 1 op de kelderverdieping.

b) in privaat en exclusief genot: de tuin op het niveau van het gelijkvloers.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd vijfenzeventig/tienduizendsten (475/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd vijfenzeventig/zesduizend-negenhonderddertig (475/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van blok B.

- **De studio genaamd "B.0.2"**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, douchekamer met water-closet, leefruimte met keukenhoek gevende op een terras, terras, evenals kelder 2 op de kelderverdieping.

b) in privaat en exclusief genot: de tuin op het niveau van het gelijkvloers.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de honderd vijftig/tienduizendsten (150/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de honderd vijftig/zesduizend-negenhonderddertig (150/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van blok B.

- **De commerciële ruimte genaamd "B.0.3"**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Het eigenlijke lokaal met zijn deur en automatische schuifdeur aan de straatkant, met binnentrap naar de privatieve kelder.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vijfhonderd en tien/tienduizendsten (510/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vijfhonderd en tien/zesduizend-negenhonderddertig (510/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van blok B.

OBSERVATIES (De Wijzigingsakte van **28 december 2010** van Meester **André PHILIPS**)

De eigenaars en/f gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers mogen een veranda plaatsen, doch dienen daarvoor allereerst de nodige stedenbouwkundige vergunningen dienen te bekomen.

- het handels gelijkvloers dient niet tussen te komen in de onderhouds- en herstellingskosten van de lift, daar zij een directe toegang heeft tot haar kelder.

- Volgende activiteiten zijn verboden in het handels gelijkvloers: +horeca; +droogkuis; +nightshop.

- **Het appartement genaamd "B.1.1"**, gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 gevende op een terras, slaapkamer 3 gevende op zelfde terras, berging, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op zelfde terras, terras, Amerikaanse keuken, evenals kelder 3 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd veertig/tienduizendsten (440/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd veertig/zesduizend-negenhonderddertig (440/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van blok B.

- **het appartement genaamd "B.1.2"**, gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 gevende op een terras, slaapkamer 3 gevende op zelfde terras, berging, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op zelfde terras, terras, Amerikaanse keuken, evenals kelder 4 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd dertig/tienduizendsten (430/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd dertig/zesduizend-negenhonderddertig (430/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van blok B.

- **het appartement genaamd "B.1.3"**, gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op twee terrassen, twee terrassen, keuken met berging, evenals kelder 5 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd vijfenveertig/tienduizendsten (445/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd vijfenveertig/zesduizend-negenhonderddertig (445/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van blok B.

- **PLAN NUMMER 203/10**, geeft de tweede en derde verdieping van het complex (De Brandstraat) weer. Hierop treffen we aan:

A. DE ONDERSTAANDE GEMENE DELEN:

BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOK B:

Overlopen op de verschillende verdiepingen, de trap met zijn trappenhuis, de lift met zijn schacht, verluchtungskokers.

B. DE PRIVATIEVE DELEN VAN BLOK B:

- **Het appartement genaamd "B.2.1"**, gelegen op de **tweede verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

En hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 gevende op een terras, slaapkamer 3 gevende op zelfde terras, berging, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op zelfde terras, terras, Amerikaanse keuken, evenals **kelder 7** op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd veertig/tienduizendsten (440/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd veertig/zesduizend-negenhonderddertig (440/6.930sten)) in de bijzondere gemene delen **van blok B**.

- **het appartement genaamd "B.2.2"**, gelegen op de **tweede verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 gevende op een terras, slaapkamer 3 gevende op zelfde terras, berging, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op zelfde terras, terras, Amerikaanse keuken, evenals **kelder 8** op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd dertig/tienduizendsten (430/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd dertig/zesduizend-negenhonderddertig (430/6.930sten) in de bijzondere gemene delen **van blok B**.

- **het appartement genaamd "B.2.3"**, gelegen op de **tweede verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op twee terrassen, twee terrassen, keuken met berging, evenals **kelder 9** op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd vijfenveertig/tienduizendsten (445/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd vijfenveertig/zesduizend-negenhonderddertig (445/6.930sten) in de bijzondere gemene delen **van blok B**.

- **Het appartement genaamd "B.3.1"**, gelegen op de **derde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 gevende op een terras, slaapkamer 3 gevende op zelfde terras, berging, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op zelfde terras, terras, Amerikaanse keuken, evenals **kelder 10** op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd veertig/tienduizendsten (440/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd veertig/zesduizend-negenhonderddertig (440/6.630sten) in de bijzondere gemene delen van **blok B**.

- **het appartement genaamd "B.3.2"**, gelegen op de **derde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 gevende op een terras, slaapkamer 3 gevende op zelfde terras, berging, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op zelfde terras, terras, Amerikaanse keuken, evenals **kelder 11** op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd dertig/tienduizendsten (430/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd dertig/zesduizend negenhonderddertig (430/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van **blok B**.

- **het appartement genaamd "B.3.3"**, gelegen op de **derde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, nachthal, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, douchekamer met water-closet, leefruimte gevende op twee terrassen, twee terrassen, keuken met berging, evenals kelder 12 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd vijfenveertig/tienduizendsten (445/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd vijfenveertig/zesduizend-negenhonderddertig (445/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van blok B.

PLAN NUMMER 204/10, geeft de **vierde verdieping** en het dakenplan van het complex (De Brandtstraat) weer.

Hierop treffen we aan:

A. DE ONDERSTAANDE GEMENE DELEN:

BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOK B

Overloop, de trap met zijn trappenhuis, de lift met zijn schacht, verluchtungskokers.

B. DE PRIVATIEVE DELEN VAN BLOK A. :

- **Het appartement genaamd "B.4.1"**, gelegen op de **vierde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, water-closet, berging, leefruimte met Amerikaanse keuken gevende op een terras, terras, evenals **kelder 6** op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de driehonderd tachtig/tienduizendsten (380/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de driehonderd tachtig/zesduizend-negenhonderddertig (380/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van **blok B**.

- **Het appartement genaamd "B.4.2"**, gelegen op de **vierde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een hal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, water-closet, berging, leefruimte met Amerikaanse keuken gevende op een terras, terras, evenals kelder 13 op de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de vierhonderd twintig/tienduizendsten (420/10.000sten) van de algemene gemene delen, waaronder de grond.

- de vierhonderd twintig/zesduizend-negenhonderddertig (420/6.930sten) in de bijzondere gemene delen van **blok B**.

- **PLAN NUMMER 205/10**, geeft de snede AA', CC', DD', EE' en FF' van het complex (De Brandtstraat) weer. Dit plan behoeft geen verdere uitleg.

- **PLAN NUMMER 206/10**, geeft de gevels van het complex (De Brandtstraat) weer. Dit plan behoeft geen verdere uitleg.

- De uitvoeringsplannen genummerd b02.c, b03.c, b04.c, b05.c, b06.c, b07.c, b08.c, b10.d, b11.d, b12/1.k, b12/2.j, b13.i, b14.h, b15.h, b16.h, b17.t, b18.c, b19.i, voor zover er geen wijzigende bouwvergunning noodzakelijk is voor de aangebrachte wijzigingen, hebben de uitvoeringsplannen voorrang op de plannen van de bouwvergunning.

QUOTITEITENTABEL

	<u>A. GEMENE DELEN</u>	<u>B. GEMENE DELEN A.</u>	<u>B. GEMENE DELEN B</u>
- tien kelders	10/10.000sten	10/3.070sten	
GELIJKVLOERS			
- appartement genaamd "A.0.1" :	452/10.000sten	452/3.070sten	
- appartement genaamd "A.0.2" :	446/10.000sten	446/3.070sten	
- appartement genaamd "B.0.1" :	475/10.000sten		475/6.930sten
- studio genaamd "B.0.2" :	150/10.000sten		150/6.930sten
- commerciële ruimte genaamd "B.0.3"	510/10.000sten		510/6.930sten
EERSTE VERDIEPING			
- appartement genaamd "A.1.1" :	304/10.000sten	304/3.070sten	
- appartement genaamd "A.1.2" :	308/10.000sten	308/3.070sten	
- appartement genaamd "A.1.3" :	221/10.000sten	221/3.070sten	
- appartement genaamd "B.1.1" :	440/10.000sten		440/6.930sten
- appartement genaamd "B.1.2" :	430/10.000sten		430/6.930sten
- appartement genaamd "B.1.3" :	445/10.000sten		445/6.930sten
TWEEDE VERDIEPING			
- appartement genaamd "A.2.1" :	304/10.000sten	304/3.070sten	
- appartement genaamd "A.2.2" :	308/10.000sten	308/3.070sten	
- appartement genaamd "A.2.3" :	221/10.000sten	221/3.070sten	
- appartement genaamd "B.2.1" :	440/10.000sten		440/6.930sten
- appartement genaamd "B.2.2" :	430/10.000sten		430/6.930sten
- appartement genaamd "B.2.3" :	445/10.000sten		445/5.880sten
DERDE VERDIEPING			
- appartement genaamd "A.3.1" :	245/10.000sten	245/3.070sten	
- appartement genaamd "A.3.2" :	250/10.000sten	250/3.070sten	
- appartement genaamd "B.3.1" :	440/10.000sten		440/6.930sten
- appartement genaamd "B.3.2" :	430/10.000sten		430/6.930sten
- appartement genaamd "B.3.3" :	445/10.000sten		445/6.930sten
VIERDE VERDIEPING			
- appartement genaamd "B.4.1" :	380/10.000sten		380/6.930sten
- appartement genaamd "B.4.2" :	420/10.000sten		420/6.930sten
Soit au total :	10.000/10.000ste	3.070/3.070sten	6.930/6.930sten

BEREKENINGSWIJZE VAN DE AANDELEN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Overeenkomstig de wet wordt het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk privaat gedeelte vastgesteld rekening houdend met de respectieve waarde hiervan vastgesteld volgens zijn netto vloeroppervlakte, zijn toewijzing en zijn situatie, op basis van het gemotiveerd rapport.

In overeenstemming met het rapport en om deze waarde te bepalen, werd als referentie genomen dat van een goed uitgerust om een normale bewoonbaarheid (intrinsieke waarde) te garanderen, zonder in het bijzonder rekening te houden met de materialen die werden gebruikt voor de afwerking of verfraaiing van het gebouw of aanpassingen aan de omgeving van het gebouw.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de private kavels.

Er wordt formeel bepaald dat ongeacht de latere variaties die de respectieve waarden van de **privatieve kavels** ondergaan, in het bijzonder als **gevolg van wijzigingen of transformaties** die zouden worden aangebracht in enig deel van het gebouw of als gevolg van andere omstandigheden, de verdeling van de mede-eigendomsquota zoals hierboven vastgesteld alleen kan worden gewijzigd door een besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen met eenparigheid van stemmen genomen door de stemmen van alle mede-eigenaars, behoudens het tijdelijke recht voorbehouden aan de comparant om de basisakte te wijzigen, zoals hieronder vermeld.

Er wordt aan herinnerd dat de wet de unanimiteit van alle mede-eigenaren vereist en dat indien deze niet wordt bereikt op de algemene vergadering wegens afwezigheid van een of meer mede-eigenaren, een nieuwe algemene vergadering zal worden bijeengeroepen na een periode van ten minste dertig dagen, gedurende welke de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen kan worden genomen door alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Niettemin :

- heeft elke mede-eigenaar het recht aan de vrederechter te vragen de verdeling van de quota in de gemeenschappelijke delen te **corrigeren**, indien deze verdeling onjuist is berekend of onnauwkeurig is geworden door wijzigingen aan het gebouw;
- wanneer de algemene vergadering, met de wettelijk vereiste meerderheid, beslist over werken, verwervingsaktes of beschikking, kan zij met dezelfde meerderheid beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen in mede-eigendom in de gevallen waarin deze wijziging nodig is. Deze noodzaak zal worden beoordeeld aan de hand van een gemotiveerd rapport opgemaakt door een notaris, een deskundige landmeter, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die beslist met volstrekte meerderheid. Dit verslag wordt gehecht aan de akte tot wijziging van de statuten van de mede-eigendom.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal geschieden bij authentieke akte, te ontvangen door de notaris aangewezen door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaren.

TITEL II HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENAARS

Algemene uiteenzetting

Gebruikmakend van de mogelijkheid voorzien in de artikelen 3.78 en 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, zijn de bepalingen die van toepassing zijn op het gebouw en die alles regelen met betrekking tot de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen als volgt, en de criteria en methode voor het berekenen van de verdeling van de lasten.

HOOFDSTUK I - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen, in het bijzonder:

- de beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen;
- het gebruik van gemeenschappelijke delen;
- het genot en de beperkingen van het genot van de privatieve delen;
- de eventuele bestemming van de kavels;
- de voorwaarden voor het uitvoeren van werkzaamheden en reparaties binnen de gemeenschappelijke delen;
- de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.

HOOFDSTUK I RECHTEN EN PLICHTEN VAN MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 1 – Verdeling van het gebouw

Het complex is verdeeld in privatieve delen waarvan elke eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen, inclusief de grond, waarvan de eigendom toebehoort aan alle eigenaren, elk voor een fractie.

Deze privatieve delen worden "**appartement**", "**handelsruimte**", "**kelder**", "**parkeerplaats**" genoemd.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in **tienduizend/tien-duizendsten**, toegewezen aan de privatieve delen in de verhouding van de respectieve waarden van deze privatieve elementen.

Het aantal van honderd achtentwintigste in de gemeenschappelijke delen die aldus eigendom zijn van elk van de mede-eigenaars van privatieve lokalen, legt zijn bijdrage vast in de algemene gemeenschappelijke lasten voor het geheel van het gebouw, tenzij anders bepaald.

Deze waarde wordt door iedereen aanvaard zoals gedefinieerd, ongeacht de wijzigingen van de privatieve delen door verbetering, verfraaiing of anderszins.

AFDELING I : GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

ARTIKEL 2 – Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Er wordt aan herinnerd dat in overeenstemming met artikel 3.84, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek :

« Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn ».

Deze omvatten:

1. De grond:

Het hele perceel grond, bebouwd of onbebouwd, wordt als gemeenschappelijk beschouwd, tenzij anders overeengekomen.

2. Tuinen en groenzones:

De tuinen en groenzones binnenin het vastgoedcomplex en aangeduid op het inplantingsplan zijn voor algemeen gemeenschappelijk gebruik.

3. Het interne weggennet:

Het interne weggennet van het vastgoedcomplex en aangeduid op het inplantingsplan is voor algemeen gemeenschappelijk gebruik. Daar de toegangsweg van blok A naar het parkingblok een bijzondere erfdienstbaarheid uitmaakt, is het onderhoud van gezegde erfdienstbaarheid evenwel ten laste van de vereniging van mede-eigenaars van blok A.

4. Funderingen en Dikke muren:

We noemen "fundering " of "dikke muur" elke muur die zijn fundering in de grond heeft zodanig dat wanneer deze vernield wordt, het gebouwencomplex niet meer volledig zou zijn. De mandeligheden, meer bepaald van de dikke muren, naar de aanpalende eigendommen van het vastgoedcomplex zijn eveneens gemeenschappelijk.

5. Vloerplaat van het gelijkvloers:

De vloerplaat van het gelijkvloers, die de ondergrondse (parkingblok) en bovengrondse bouwwerken (blok B) scheidt, is een gemeen element. Deze omvat de wapening, de beraping, de bekleding en de vochtisolatie.

6. Lokalen voor gemeenschappelijk gebruik:

Zijn eveneens gemeenschappelijk, het "onderhoudslokaal voor het groene eiland", evenals eventueel het lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine en elk ander lokaal voor algemeen gemeenschappelijk gebruik waarvan de comparanten de inrichting aan zichzelf hebben voorbehouden, zoals hierboven reeds gezegd.

DE BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOKKEN A EN B:

Deze omvatten:

1) De gevelmuren en binnenmuren vloerplaten en balkenplafonds

Zijn gemeenschappelijk, de gevel- en binnenmuren, de vloerplaten, balken en zolderbalken die de bekleding ondersteunen of de plafondbekleding dragen, en de holle vloerelementen.

De ruwbouw van de vloeren en plafonds zijn een gemeenschappelijk element.

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke plafonds, evenals gemene vloeren, parketvloeren of tegelvloeren, zijn gemene elementen voor zover ze geen betrekking hebben op een privaat element.

2. Dak.

Het dak is een gemeenschappelijk element. Het omvat de bewapening, de beraping en de bekisting. Maken er een vast onderdeel van uit, de gootlijsten en afvoerleidingen voor regenwater, evenals de zolderkamers en dakvensters als deze onmiddellijk onder het dak zijn gesitueerd, en bij gebrek aan andersluidende bepalingen van de titels of van het reglement van mede-eigendom.

Boven het dak, is de ruimte die het gebouw domineert voor gemeenschappelijk gebruik bedoeld.

De toegang tot het dak is verboden behalve voor onderhoudswerken en herstellingen van het dak.

3. Gevels.

De gevel is een gemeenschappelijk element. Met de gevel moet worden gelijkgesteld de decoratie die de uitspringende versieringen omvat, bijvoorbeeld de kroonlijsten, de regengoten, de regenpijpen, de venster- en vensterdeurdorpels, de balkons en de terrassen met hun toebehoren.

4. Leidingen — Algemene aansluitingen.

De regenpijpen en sterfputten, het rioleringsnetwerk met sterfputten en toebehoren, de algemene aansluitingen voor water, gas en elektriciteit evenals de meters en toebehoren hiervoor, de afvoerleidingen, de valpijpen en de ventilatie van deze inrichtingen inclusief de toegangen, kortom alle leidingen van allerlei aard met betrekking tot de mede-eigendom zijn gemene delen.

Vormen een uitzondering, de leidingen voor exclusief gebruik door een privaat lot, maar uitsluitend voor wat het gedeelte gelegen binnen het bediende privaat lot betreft.

5. Binnenmuren voor scheiding van de private loten.

Hiermee wordt een scheidingsmuur tussen twee loten bedoeld die geen fundering is (dikke muur): dergelijke muur is zuiver gemeen omdat deze uitsluitend kan dienen voor de twee private loten die erdoor worden gescheiden.

Dezelfde oplossing moet worden toegepast voor de scheidingswand tussen twee private terrassen, die als gemeenschappelijk moet worden beschouwd.

6. Buitenmuren ter scheiding van private en gemeenschappelijke lokalen.

Een scheidingsmuur tussen een privaat lot en de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw moet als gemeenschappelijk worden beschouwd.

7. Binnenmuren van een privaat lot.

De scheidingsmuren tussen de diverse ruimten van een privaat lot zijn privaat voor zover deze niet dienst doen als ondersteuning voor het gebouw.

8. Muren (bekledingen en bepleisteringen).

De bekledingen en bepleisteringen van de gemene muren, binnen de private lokalen, zijn privaat; buiten zijn deze gemeen.

9. Schoorstenen.

De koffers, kanalen en koppen van de schoorstenen zijn bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik.

Het karakter van private eigendom wordt gegeven aan de koffers en buisstukken die zich binnen het privaat lot bevinden, dat zij exclusief bedienen.

10. Vensters.

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn gemeenschappelijke elementen, en de ruiten, de luiken en jaloezieën zijn private elementen.

11. Trappen.

Onder dit woord verstaan we niet alleen de treden in steen, granito of andere, maar alles dat het toebehoren uitmaakt zoals het trappenhuis, de trapleuning, de balustrades, de beglaasde gehelen (koepels) geplaatst in de openingen die de trap verlichten; hetzelfde geldt voor de overlopen die de trapdelen verbinden en de muren die het trappenhuis afbakenen waarin de trap zich ontvouwt.

12. Overloopdeuren.

De deuren die toegang geven via de hallen, doorgangen en gemeenschappelijke overlopen aan de diverse privatieve loten, zijn privaat voor wat betreft hun binnenzijde en gemeenschappelijk voor wat betreft hun buitenzijde.

Het schilderen van de buitenzijde van deze deuren is ten laste van de mede-eigendom.

13. Elektriciteit.

De volledige elektrische uitrusting (timer, lichtpunten, stopcontacten, schakelaar enz.) van bijvoorbeeld de ingangen, de hallen en de gemeenschappelijke lokalen, de trappen, de liften en hun machinekamer, de doorgangen van het gelijkvloers en van de bovenverdiepingen, de gemene delen in het algemeen, wordt beschouwd als gemeenschappelijk.

14. Lokalen voor gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeenschappelijk, de verschillende gemene ingangen op het gelijkvloers van de gebouwen, de hallen en de gemeenschappelijke lokalen, de doorgangen, overlopen, de automatische deuropeners, parlofoons, intercoms en hun toebehoren, het teledistributienetwerk.

Het is duidelijk dat de betreffende lokalen hun geplande bestemming moeten blijven behouden.

15. Balkons en terrassen.

De balkons en terrassen evenals het toebehoren (borstweringen, balustrades, bekleding enz.) zonder enig onderscheid, die gevelelementen vormen, dragen bij tot het gemeenschappelijk karakter van het gebouw.

Wat de terrassen voor privaat gebruik, de borstweringen, de balustrades, de vochtisolatie, de bekleding, de isolerende deklaag evenals het beton van de holle vloerelementen dat de deklaag beschermt betreft, dit zijn gemene delen, net als alle elementen die betrekking hebben op de buitenversiering van de gevels, zelfs als deze afhangen van de privatieve delen, bijvoorbeeld de terrashemels.

Evenwel dienen de kosten die door de mede-eigendom zouden worden gedragen, te worden terugbetaald door de eigenaar van het privaat lot, als wordt vastgesteld dat de schade veroorzaakt aan de bekleding aan hem te wijten is.

Elke eigenaar is verplicht het afvloeien van het water op de terrassen en balkons te onderhouden, om een normale afvloeiing te waarborgen.

16. Terrassen (Verdiepingen).

De terrassen doen in eerste instantie dienst als dak. Deze zijn gemeenschappelijk net als het dak zelf.

Als de terrassen exclusief gebruikt worden door één van de eigenaars, is de speciale bekleding die ze bedekt een gemeenschappelijk element (onder voorbehoud van de kosten gedragen door de mede-eigendom maar die toekomen aan de mede-eigenaar die aansprakelijk is voor de schade veroorzaakt aan de bekleding waarvan sprake in punt 15 hierboven en die in dit geval moeten worden terugbetaald door deze laatste aan de mede-eigendom).

17. Borstwering en balustrades.

Hiervoor wordt verwezen naar de verduidelijkingen vervat in nummers 15 en 16.

18. Lift.

Het begrip "lift" moet in zijn ruimste betekenis worden beschouwd: zowel de cabine en het mechanisme, de schacht en de lokalen als de installatie gelegen op de ondergrondse verdieping, onder de dakconstructie of eventueel op het dak.

N.B.: De lift is een toebehoren van het gelijkvloers en is bijgevolg bestemd voor gemeenschappelijk gebruik, wat meer bepaald inhoudt dat de eigenaars van de privatieve loten gelegen op het gelijkvloers ook tussenkomen in alle lasten van dit gemeenschappelijk element.

19. Centrale verwarming

Elk appartement is voorzien van een wandconvector die dienstdoet als verwarmingsketel voor de individuele centrale verwarming en de warmwaterdistributie van het eigenlijke privatieve lot.

Bij gebrek aan privatieve verwarmingsketels vormt/vormen de verwarmingsketel(s) gebruikt voor de verwarming van de privatieve loten een gemeenschappelijk element.

20 Antennes.

Zowel parabool- als hertzantennes hebben een gemeenschappelijk karakter als deze worden opgesteld om de diverse eigenaars in staat te stellen zich hierop aan te sluiten (collectieve antennes).

Anderzijds zijn de teledistributiebijdragen privaat.

Het gebruik van paraboolantennes op de private terrassen is verboden. Voor de paraboolantennes wordt er enkel een gemeenschappelijk plaatsing toegestaan (bijzonder gemeen deel per blok) op het dak, op de plaats aangeduid door B.R. aan de syndicus (de antenne en haar uitrusting vallen evenwel ten laste van de mede-eigenaars van het blok).

Bovendien worden als gemeenschappelijk beschouwd, de delen van de gebouwen bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen onder hen.

De bijzondere gemene delen van het parkingblok:

Deze omvatten:

1. De toegangshelling

De toegangshelling en de manoeuvreerzones begrepen in deze ruimte.

De toegangshelling en de manoeuvreerzones waarvan sprake in de bovenstaande alinea, worden bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang ten gunste van elkeen van de parkeerplaatsen, volgens de algemene principes voorzien in het hoofdstuk van de erfdienstbaarheden.

2. De poorten (of luiken)

De poorten (of luiken) (met kozijn en automatische installatie) waarvan het gebruik gemeenschappelijk is voor de parkeerplaatsen, onder meer voor toegang van of naar de openbare weg.

3. De verlichting

Het verlichtings- en signalisatiesysteem van de toegangshelling en van de hierboven beoogde poorten.

4. De bedekking

De bedekking van de wanden, muren, zuilen en plafonds enz. langsheen de toegangshelling, in het deel van deze dat gemeenschappelijk is aan de parkings. De bekledingen en bepleisteringen van de wanden, muren, zuilen en plafonds enz. binnenin de privatieve lokalen, zijn privaat; aan de buitenkant zijn ze gemeenschappelijk.

5. Dak.

Het dak is een gemeenschappelijk element. Het omvat de wapening, de beraping en de bekleding. Maken er een vast onderdeel van uit, de afvoerleidingen voor regenwater.

Boven het dak dient de ruimte die het gebouw domineert voor gemeenschappelijk gebruik (zie verankerings-erfdienstbaarheid waarvan sprake in de algemene basisakte).

6. Leidingen — Algemene aansluitingen.

De regenpijpen en sterfputten, het rioleringsnetwerk met sterfputten en toebehoren, de algemene aansluitingen voor water en elektriciteit evenals de meters en toebehoren hiervoor, de afvoerleidingen, de valpijpen en de ventilatie van deze inrichtingen inclusief de toegangen, kortom alle leidingen van allerlei aard met betrekking tot de mede-eigendom zijn gemene delen.

Vormen een uitzondering, de leidingen voor exclusief gebruik van een privaat lot, maar uitsluitend voor wat het gedeelte betreft gelegen binnen het bediende privaat lot.

7. Binnenmuren die de privaat loten afscheiden.

Hiermee wordt een scheidingsmuur tussen twee loten bedoeld en die geen fundering is (dikke muur): dergelijke muur is zuiver gemeen omdat deze uitsluitend kan dienen voor de twee privaat loten die erdoor worden gescheiden.

Dezelfde oplossing moet worden toegepast voor de scheidingswand tussen twee privaat parkeerplaatsen, die als gemeenschappelijk moet worden beschouwd.

8. Buitenmuren die de privaat lokalen en de gemeenschappelijke lokalen afscheiden.

Een muur die een privaat lot van de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw scheidt, moet als gemeenschappelijk worden beschouwd.

9. Binnenmuren van een privaat lot.

De scheidingsmuren tussen de verschillende ruimten van een privaat lot zijn privaat, voor zover deze niet dienst doen als ondersteuning van het gebouw.

10. Trappen.

Onder dit woord verstaan we niet alleen de treden in steen, granito of andere, maar eveneens alles dat het toebehoren uitmaakt zoals het trappenhuis, de trapleuning, de balustrades, de beglaasde gehelen (koepels) geplaatst in de openingen die de trap verlichten; hetzelfde geldt voor de overlopen die de trapdelen verbinden en de muren die het trappenhuis afbakenen waarin de trap zich ontvouwt.

11. Overloopdeuren.

De deuren die toegang geven via de hallen, doorgangen en gemeenschappelijke overlopen aan de diverse privaat loten, zijn privaat voor wat betreft hun binnenzijde en gemeenschappelijk voor wat betreft hun buitenzijde.

Het schilderen van de buitenzijde van deze deuren is ten laste van de mede-eigendom.

12. Elektriciteit.

De volledige elektrische uitrusting (timer, lichtpunten, stopcontacten, schakelaar enz.) van bijvoorbeeld de ingangen, de hallen en de gemeenschappelijke lokalen, de trappen, de liften en hun machinekamer, de doorgangen, evenals de manoeuvreerzones van de parkings en de parkingplaatsen, de lokalen bestemd voor de meters, de vuilnislokalen, de gemeenschappelijke ruimten in het algemeen, wordt beschouwd als gemeenschappelijk.

13. Lokalen voor gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeenschappelijk, de verschillende gemene ingangen, de doorgangen, de lokalen bestemd voor de meters van water-gas-electriciteit en de gemeenschappelijke distributiekanaalen. Het is duidelijk dat de betreffende lokalen hun geplande bestemming moeten blijven behouden.

ARTIKEL 3 - Juridische situatie van de gemeenschappelijke delen

De mede-eigenaren mogen op geen enkele wijze invloed uitoefenen op de gemeenschappelijke zaak, behoudens hetgeen in dit reglement is bepaald. Zij moeten het gemeenschappelijk domein gebruiken in overeenstemming met zijn bestemming en voor zover verenigbaar met de rechten van andere mede-eigenaren en bewoners.

De mede-eigenaren moeten goed gebruik maken van het gemeenschappelijk goed in overeenstemming met de bestemming en op een manier die verenigbaar is met de rechten van de medebewoners.

Het feit dat een mede-eigenaar op enigerlei wijze de normale doorgang door hallen, trappen, bordessen, gangen of gemeenschappelijke ruimten in het algemeen verstoort, is niet verenigbaar met dit principe; Het feit van huishoudelijk werk uit te voeren in de gemeenschappelijke delen, zoals het borstelen of kloppen van tapijten, van beddengoed en kleding, was ophangen, meubels of apparaten schoonmaken, schoenen poetsen, wasgoed ophangen aan de voorgevel.

Concessies of toleranties met betrekking tot elke activiteit die niet verenigbaar is met het normale gebruik van de gemeenschappelijke goederen, kunnen niet worden geïnterpreteerd als een stilzwijgende overeenkomst en kunnen daarom op elk moment worden herroepen.

De mede-eigenaren mogen in geen geval wijzigingen aan de gemeenschappelijke goederen aanbrengen, tenzij de bepalingen van dit reglement dit toestaan.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw moeten altijd in het gebouw wonen en ervan genieten volgens de wettelijke notie van "**voorzichtig en redelijk persoon**".

De bewoners moeten ervoor zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel moment wordt verstoord door hun acties, die van de mensen in hun dienst of die van hun bezoekers.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in quotiteiten die aan de privatieve kavels worden toegewezen volgens een hierboven beschreven verdelingsmethode. Deze gemeenschappelijke delen behoren onverdeeld toe aan de eigenaren naar rato van hun aandeel in de mede-eigendom. Zij behoren dus niet tot de vereniging van mede-eigenaren.

De onverdeelde eigendom van gemeenschappelijke elementen die voortvloeit uit de aard van deze elementen, de verdeling ervan kan nooit worden gevraagd.

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen mag niet worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch mag beslag worden gelegd, behalve met de privatieve kavels waartoe het behoort en voor de quotiteit die hen is toegewezen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaard, van rechtswege, de fractie van de gemeenschappelijke elementen die ervan afhangen.

ARTIKEL 4 - Wijzigingen of transformaties aan de gemeenschappelijke delen

Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen worden uitgevoerd met de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering die beslist **met een meerderheid van twee derde van de stemmen en onder toezicht van een architect**, wiens honoraria worden gedragen door de mede-eigenaren die de werkzaamheden laten uitvoeren, behoudens conservatoire en voorlopige bestuurshandelingen waarvoor de syndicus op eigen initiatief alleen kan optreden.

Als het gaat om het doorboren van grote muren of dwarsmuren of het wijzigen van het gewapend betonskelet, mogen de werken alleen worden uitgevoerd onder toezicht van een architect, een ingenieur, of bij gebreke daarvan, elke andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissend met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaren.

In beide gevallen komen de erelonen die verschuldigd zijn aan de architect, ingenieur of technicus voor rekening van de mede-eigenaar(s) die de werken laat/ laten uitvoeren.

Bovendien ontslaat de machtiging van de algemene vergadering niet de mede-eigenaar(s) onder wiens leiding de werken worden uitgevoerd, directe of indirecte schade, gepland of niet gepland, die deze werken als gevolg kunnen hebben, zowel aan de privatieve elementen als aan naar de gemeenschappelijke delen.

AFDELING II : GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

ARTIKEL 5 – Privatieve delen van het gebouw

Iedere privatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privatieve kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, en namelijk : de bevloering, het parket of andere bekleding waarop men gaat, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnen-tussenschotten, de deuren, de luiken, de rolluiken en borstweringen, de deuren van trappenportalen (binnenkanten), alle binnen toevoer- en afvoerkanalen van de privatieve kavels en dienend tot hun uitsluitend gebruik, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, water-closet, badkamer, enz...), de beglaasde gedeelten van deuren en vensters, de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond- en andere bekledingen, de binnendecoratie van het appartement of privatieve ruimte, hetzij, alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privaat : alles wat zich buiten het privatieve deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon enz.

ARTIKEL 6 – Genot en interne verdeling van de lokalen

Elk van de mede-eigenaars heeft het recht om te genieten van en te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de door deze wet gestelde grenzen en op voorwaarde dat de rechten van de andere eigenaars niet worden geschaad en niets wordt gedaan dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in het gedrang kan brengen.

De bewoners moeten ervoor zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel moment wordt verstoord door hun toedoen, die van de mensen in hun dienst of die van hun bezoekers.

De eigenaren en bewoners moeten het geluid zo veel mogelijk beperken. Tussen tweeëntwintig uur en zeven uur 's 'morgens moet elke eigenaar of bewoner ervoor zorgen dat hij de andere bewoners van het gebouw geen hinder toebrengt.

Ze moeten gebruik maken van geschikte huishoudelijke apparaten. Als in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die interferentie veroorzaken, moeten deze zijn uitgerust met apparaten om deze interferentie zodanig te dempen teneinde de radio-ontvangst niet te storen.

In de privatieve delen mag geen motor worden geïnstalleerd, met uitzondering van kleine motoren die huishoudelijke apparaten bedienen.

Voor zover het de mede-eigendom betreft, mogen de uitvoering van huishoudelijk werk, het afleveren van bestellingen en andere werkzaamheden van de eigenaren of bewoners de overige bewoners niet storen en zijn ze onderworpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Geen enkele tolerantie kan, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

Met inachtneming van wat in het volgende artikel is bepaald, kan eenieder naar eigen goeddunken de indeling van de hem toebehorende lokalen maar onder zijn verantwoordelijkheid wijzigen met betrekking tot verzakkingen, verslechtering of andere ongevallen en ongemakken die daarvan het gevolg zullen zijn, voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere eigenaren.

De mede-eigenaar dient de syndicus ervan op de hoogte te stellen, om te onderzoeken of deze werkzaamheden niet de gemeenschappelijke delen van het gebouw betreffen (zie volgend artikel).

Deze werkzaamheden worden in voorkomend geval uitgevoerd met schriftelijke toestemming van de architect opsteller van het project of, bij gebreke daarvan, een door de syndicus aangewezen architect.

ARTIKEL 7 - Privatieve werken die de gemeenschappelijke delen betreffen - Transformatie

Wijzigingswerkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de gemeenschappelijke delen in de privatieve lokalen kunnen alleen worden uitgevoerd met instemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaren die beslist met een **twee derde meerderheid van de stemmen** en onder toezicht van een architect of een ingenieur, al naar gelang het geval goedgekeurd, door de syndicus.

Indien het aannemelijk is dat de werkzaamheden de gemeenschappelijke delen niet zullen aantasten, staat het iedere mede-eigenaar vrij om, op eigen risico en gevaar en binnen de grenzen gesteld door het reglement van mede-eigendom, alle werkzaamheden uit te voeren of te laten verrichten naar zijn keuze. die zijn burens geen schade zal berokkenen of hinderen.

Deze werkzaamheden mogen, op straffe van vergoeding van de kosten van herstel, reparatie, bijkomende kosten en eventuele schadeloosstelling.

- noch, op welke manier dan ook, de mantelbuizen, leidingen, buizen of pijpen beschadigen;
- noch het effect hebben dat een van deze elementen wordt aangewend voor een gebruik waarvoor het niet specifiek is bedoeld, in strikte overeenstemming met de regels van de kunst.

Deze werken kunnen alleen worden gedaan met strikte naleving van de brandveiligheidsnormen.

Het is verboden, behoudens schriftelijke toestemming van de syndicus, om de plaatsing van de radiatoren te wijzigen. Het is de eigenaar van een appartement verboden om het aantal radiatoren daarin te verhogen, of nieuwe elementen naast de reeds bestaande elementen te plaatsen, zonder de toestemming van alle mede-eigenaars van de gemeenschappelijke elementen.

Geen enkel appartement mag worden opgedeeld in meerdere delen die bestemd zijn om door meerdere huishoudens afzonderlijk te worden bewoond, of met het oog op gedeeltelijke vervreemding van een deel van deze aldus verdeelde kavel; ze moeten volledig blijven op het oppervlak, behalve met instemming van de algemene vergadering met een meerderheid van vier / vijfden van de stemmen (zie artikel 3.88, §1, 2°, g) van het Burgerlijk Wetboek).

Eveneens met instemming van de Algemene Vergadering met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, en onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen, en onverminderd de regels bepaald in deze statuten in geval van wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen onder de controle en middels de voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van een architect en onder voorbehoud van nooit de structuur en de stabiliteit van het gebouw te veranderen, noch de prestaties (akoestiek, ondoordringbaarheid, veiligheid, enz. .) van de gebruikte materialen,

Het is toegestaan om:

- in één enkel privatieve kavel, 2 privatieve kavels van hetzelfde niveau of van verschillende niveaus samen te brengen, maar die elkaar raken door vloer en plafond, om zo een privatieve duplex-eenheid te vormen, met dien verstande dat men, nadat twee privatieve kavels werden samengevoegd, kan terugkeren naar de oorspronkelijke situatie;
- **door middel van een notariële akte**, een lokaal of meerdere lokalen te verwijderen, afhankelijk van een privatieve kavel, om ze op te nemen in een ander privatieve kavel van hetzelfde niveau of verschillende niveaus maar rakend aan vloer en plafond.

In deze twee gevallen worden de quotiteiten die aan de verschillende privatieve entiteiten zijn gekoppeld, bij elkaar opgeteld.

ARTIKEL 8 - Opening in de scheidingsmuur en de dwarsmuren

Elke eigenaar kan door de algemene vergadering worden gemachtigd om openingen in de scheidingsmuren te maken om de lokalen waarvan hij eigenaar is met de aangrenzende huizen te laten communiceren, maar met toestemming van de algemene vergadering **met een twee derde meerderheid van de stemmen**, en op voorwaarde de mantelbuizen te respecteren en zonder de stevigheid van het gebouw in het gedrang te brengen. De vergadering kan aan haar machtiging bijzondere voorwaarden verbinden.

In beide gevallen komen de erelonen die verschuldigd zijn aan de architect, ingenieur of technicus voor rekening van de mede-eigenaar(s) die het werk laat/laten uitvoeren.

Er wordt nogmaals op gewezen dat de door de algemene vergadering verleende machtiging de mede-eigenaar(s) onder wiens leiding de werkzaamheden worden uitgevoerd, directe of indirecte schade, gepland of ongepland, niet ontslaat dat deze werkzaamheden zowel de privatieve elementen als de gemeenschappelijke delen kan omvatten.

ARTIKEL 9 - De grenzen van het genot van de privatieve delen**a) Harmonie en stijl van privatieve gedeelten**

Niets in verband met de stijl en de harmonie van elk van beide gebouwen, ook al betreft het zaken die privaat afhangen van de privatieve loten, zal mogen gewijzigd worden tenzij door een beslissing van de betrokken algemene vergadering van mede-eigenaars van de betrokken deelverenigingen van mede-eigenaars, genomen bij drie vierden van de stemmen van de op de algemene vergadering aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen of garages, de vensters, de balkons, rolluiken, zonneblinden en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft. Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen. Voor zover het de architectuur van de voorgevels betreft is een akkoord vereist van een architect, door de algemene vergadering aangeduid, of, in spoedgevallen, door de syndicus.

b) Bestemming van appartementen

Met uitzondering van de autostaanplaatsen en de kelders gelegen in de ondergrond en waarvan de bestemming van de nature bepaald is, zijn de verschillende privatieve eenheden, zoals zij blijken uit de hieraan gehechte plannen, enkel bestemd tot hoofdzakelijk gebruik van bewoning, deze bestemming sluit een beroepsactiviteit ten bijkomstige titel, niet uit, dit alles onverminderd de administratieve toelatingen, volgens de bijzondere bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

c) Dieren

De bewoners mogen, ten titel van gebogenheid, vogels in een kooi, honden, of katten bezitten.

Indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoomis zou zijn door lawaai, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden voor het betreffende dier bij besluit van de syndicus.

d) Verhuring

De privatieve kavels mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.

De huurcontracten moet de huurder verplichten zich te houden aan de voorschriften van huidige basisakte en aan de notulen van de algemene vergadering.

Te dien einde zijn de verhuurders verplicht aan de huurders een kopie van de statuten en van de later genomen beslissingen te bezorgen. Verhuring van gedeelten van de kavel is verboden.

De identiteit van de huurder wordt binnen de acht dagen aan de syndicus meegedeeld.

e) Verhaal op de huurders

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.

Met name slaat de afstand op het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huur Gelder 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.

De inning van deze bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening.

f) Toegang tot de privatieve lokalen

Met het oog op toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars de syndicus of zijn aangestelde toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde lokalen.

g) Publiciteit

Het is verboden, tenzij bijzondere toelating vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars, op het gebouw publiciteit aan te brengen.

Geen enkel opschrift mag op de vensters van de verdiepingen, op de buitendeuren en muren, noch in de rappenhuizen, halls en gangen worden aangebracht.

Het is toegelaten op de inkomdeur van de appartementen of naast deze, een plaat aan te brengen naar het model dat werd toegelaten door algemene vergadering van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II

VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

HERSTELLINSWERKEN - HET INNING

AFDELING 1 – VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

ARTIKEL 10 – Principe van het forfaitair karakter

Elk van de eigenaren zal naar evenredigheid bijdragen aan hun aandeel in het gebouw, zoals uiteengezet in de bovenstaande quotiteitentabel, aan de kosten voor conservering en onderhoud, evenals aan de administratiekosten van de gemeenschappelijke elementen.

De regeling heeft een **forfaitair karakter**, behoudens de uitzonderingen vermeld in dit reglement.

ARTIKEL 11 – Beschrijving van gemeenschappelijke lasten

Samenstelling van de lasten

Gemeenschappelijke lasten zijn onderverdeeld in:

1° algemene gemeenschappelijke lasten die op alle mede-eigenaars rusten volgens de quota die ze in de gemeenschappelijke delen bezitten.

2° specifieke gemeenschappelijke lasten, die op bepaalde mede-eigenaars rusten in verhouding tot het nut voor elke kavel van een goed of dienst die een gemeenschappelijk deel vormt dat aanleiding geeft tot deze lasten.

Als **gemeenschappelijke lasten** voor alle mede-eigenaren worden beschouwd:

- a) de onderhouds- en reparatiekosten van de gemeenschappelijke delen die door alle mede-eigenaren worden gebruikt;
- b) administratiekosten;
- c) de kosten van verbruik, reparatie en onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen die door alle mede-eigenaren worden gebruikt;
- d) Verzekeringspremies voor gemeenschappelijke delen en de burgerlijke aansprakelijkheid van mede-eigenaren;
- e) onderhoud van het dak,
- f) schadevergoeding verschuldigd door de mede-eigendom die in gebreke is gebleven;
- g) wederopbouwkosten van het vernielde gebouw;
- h) de elektriciteit en het stadswater voor diensten in de gemeenschappelijke delen;
- i) de bezoldiging van de syndicus en/of secretaris;
- j) de loonkosten van de schoonmaakster of van het schoonmaakbedrijf met alle toebehoren en verzekeringen;
- k) de kosten van aanschaf, onderhoud, reparatie en vervanging van gemeenschappelijk meubilair, de kosten van aanschaf van gemeenschappelijke vuilbakken en de verschillende gebruiksvoorwerpen die nodig zijn voor de reiniging en het onderhoud van het gebouw, en, in algemene zin, alle uitgaven die nodig zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen voor het gebruik waarvan de algemene vergadering eventueel een specifieke regeling voor de verdeling van de kosten zal vaststellen.

Bijzondere gemene lasten:

§1 Samenstelling

a) Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten respectievelijk aan elk Blok en voor elk Blok, de uitgaven van gelijk welke aard (herstelling, onderhoud, verbruik-, aansluitingskosten enz.) in verband met de volgende elementen die er betrekking op hebben en die zoals hierboven gesteld worden gedefinieerd als bijzondere gemeenschappelijke delen:

- de gevel-, puntgevel- en tussenmuren, het skelet in beton (buiten fundering), de vloerplaten, balken en plafondbalken die de bekleding ondersteunen of die de plafondbekleding dragen, de holle vloerelementen, de mandeligheid met betrekking tot de bouwwerken van een ander blok, of van het parkingblok (horizontaal of verticaal), de daken, en indien van toepassing de regenpijpen in de gevelmuur;

- de gangen, bergingen, traphallen of liften, ingangen, ingangshallen, overlopen, buitenversieringen van de gevels (waaronder de borstweringen), de meterlokalen, waterpompinstallaties, de elektrische apparatuur van de gemene ruimten, de verluchtingen, de liften met hun machinekamers, de bergingen, de meterkelders, de specifieke installaties voor koudwaterdistributie, elektriciteit enz., de aansluitingen op de algemene buizen en leidingen; de vuilnislokalen, fietsstallingen enz.

De heropbouwkosten van het vernielde blok zijn eveneens bijzondere gemeenschappelijke lasten van elk blok.

Wanneer het reglement van mede-eigendom slechts aan bepaalde eigenaars de lasten aanrekent die betrekking hebben op een gemeenschappelijk deel van het gebouw of groep gebouwen, nemen enkel deze mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat deze beslissingen het gemeenschappelijk beheer van het gebouw niet aantasten. Bijgevolg, en onverminderd artikel 3.92, §6, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar in verhouding tot de quota gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6, hetzij in lid 1 of in lid 2, naargelang.

Artikel 12 — Individuele verbruiken

De individuele gas, water en elektriciteit verbruiken en alle kosten in verband met deze diensten worden betaald en gedragen doorlekte eigenaar.

Artikel 13 — Wijziging van de verdeling van de lasten.

De plenaire algemene vergadering, die beslist met vier vijfden meerderheid van de stemmen, kan beslissen om de verdeling van de algemene gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

De bijzondere vergaderingen, die beslissen met vier vijfden meerderheid van de stemmen, kunnen eik voor wat hen aanbelangt beslissen om de verdeling van de bijzondere gemeenschappelijke lasten die hen betreffen te wijzigen.

Elke mede-eigenaar kan ook aan de rechter vragen de verdeelwijze van de lasten te veranderen als deze hem een persoonlijk nadeel berokkent, evenals de berekening ervan als deze onjuist is of als deze onjuist is geworden ingevolge wijzigingen aangebracht aan een blok of aan de groep blokken.

Als de nieuwe verdeling gevolgen heeft voorafgaand aan de datum van de beslissing van de algemene of bijzondere vergadering of het van kracht geworden vonnis, moet de syndicus in de maand hiervan een nieuwe afrekening maken voor de volgende betreffende vergadering, zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar mag bedragen.

Deze afrekening moet worden goedgekeurd door de algemene of bijzondere vergadering samengeroepen door de syndicus binnen twee maanden na deze beslissing.

Deze afrekening zal de sommen bevatten die aan mede-eigenaar moeten worden terugbetaald waarvan de aandelen in de lasten neerwaarts werden herzien, en deze te betalen door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten opwaarts werden herzien.

Deze betalingen moeten gebeuren zonder interest binnen twee maanden na de betreffende vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of de schud waarvan hierboven sprake wordt als verjaard beschouwd voor de periode die vijf jaar overschrijdt voor de beslissing van de algemene of bijzondere vergadering of het van kracht geworden vonnis dat de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten uitspreekt.

In geval van overdracht van een lot, zal de schuldvordering of de schud, waarvan hierboven sprake, toekomen of worden gedragen door de overdrager en de verkrijger prorata temporis.

De in aanmerking te nemen datum is deze van de dag waarop de overdracht een zekere datum heeft gekregen (artikel 1328 Burgerlijk wetboek).

Artikel 14 — Verhoging van de lasten ten gevolge van een mede-eigenaar

In het geval dat een mede-eigenaar of zijn huurder of gebruiker de algemene of bijzondere gemeenschappelijke lasten door eigen toedoen verhoogt, moet hij als enige deze verhoging dragen.

Artikel 15 – Burgerlijke aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw (Art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de aandelen van mede-eigendom van elke kavel, voor zover, wel de verstaan, het gaat om gemeenschappelijke zaken en onafgezien van het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden als mede-eigenaars.

Artikel 16 – Belastingen

Belastingen Tenzij de belastingen voor het gebouw niet direct worden vastgesteld door de administratieve diensten op elke private eigendom, worden deze belastingen verdeeld tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 17 — Inkomsten

In het geval dat gemeenschappelijke inkomsten voortvloeien uit de gemene delen, worden deze verworven door de vereniging van mede-eigenaars die over hun bestemming beslist, met uitzondering van het geval waarin ontvangsten verbonden zijn met bijzondere gemeenschappelijke delen of speciale lasten waarvoor de bestemming zal worden beslist door de betreffende bijzondere vergadering.

HOOFDSTUK II — WERKEN EN HERSTELLINGEN

Artikel 18 - Algemeen

De herstellingen en werken aan de algemene gemene delen worden gedragen door de mede-eigenaars, volgens de quotiteit van elkeen in de algemene gemeenschappelijke delen.

De herstellingen en werken aan de bijzondere gemene delen worden gedragen door de mede-eigenaars, volgens de quotiteit van elkeen in de bijzondere gemeenschappelijke delen. Het kan alleen anders zijn in de gevallen waarin de statuten er anders over beslissen.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee/derde van de stemmen, over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;

Artikel 19 — Soort herstellingen en werken

Reparaties en werken zijn onderverdeeld in twee categorieën:

- dringende reparaties of uit voorzorg;
- niet-dringende of gewone reparaties.

Er wordt aan herinnerd dat alle werken of reparaties die verband houden met de harmonie van het hele gebouw, of die zelfs maar een kleine wijziging van het uiterlijk van het gebouw vereisen, met uitzondering van de bovengenoemde werken, noodzakelijkerwijs het onderwerp moeten zijn van een besluit van de algemene vergadering.

In het laatste geval zal de syndicus als enige beoordelen of een bijzondere beraadslaging nodig is om de uitvoering van werkzaamheden in deze categorie te gelasten.

Artikel 20 — Dringende herstellingen

De syndicus heeft de volledige bevoegdheid om herstelwerkzaamheden van absolute noodzaak en urgentie uit te voeren, zonder dat daarvoor machtiging aan de vergadering hoeft te worden gevraagd, en de mede-eigenaren kunnen dit nooit belemmeren.

Alle werkzaamheden die nodig zijn voor het normale onderhoud en de instandhouding van het eigendom, in het bijzonder de reparatie van de lift, het onderhoud van de branders, de reparatie van een lekke water- of gasleiding, worden gelijkgesteld met dringende reparaties. , buitenleidingen, verstopt of lekke dakgoten, enz.

Wanneer de eigenaren nalaten de werkzaamheden voor hun eigendom uit te voeren en door hun nalatigheid de andere percelen of de gemeenschappelijke delen blootstellen aan schade of enig nadeel, heeft de syndicus alle bevoegdheden om deze ambtshalve op kosten te laten uitvoeren van de eigenaar in gebreke, tot dringende herstellingen in zijn privatieve lokalen.

Artikel 21 — Niet-dringende herstellingen of werken

a) ten laste van de vereniging van mede-eigenaars (algemene gemeenschappelijke delen).

Deze werken moeten worden gevraagd door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een kwart van de aandelen bezitten en worden voorgelegd aan de volgende plenaire algemene vergadering.

Deze kunnen slechts worden beslist door een drie vierden meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zijn dan verplicht voor allen.

b) ten laste van bepaalde mede-eigenaars (bijzondere gemeenschappelijke delen).

Deze werken moeten worden gevraagd door de Syndicus of door mede-eigenaars ten laste van dewelke minstens een kwart van de aandelen zijn toegekend en deze worden voorgelegd aan de betreffende bijzondere vergadering.

Deze kunnen slechts worden beslist door een drie vierden meerderheid van de stemmen van de betreffende mede-eigenaars betrokken bij deze lasten en worden dan verplicht voor alle betrokken mede-eigenaars.

ARTIKEL 22 - Recht van initiatief van de mede-eigenaars

Elke mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen om de werken die hij wenst uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Bovendien hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

ARTIKEL 23 - Schoonmaak van gemeenschappelijke delen

De dienst voor de schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten is toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem hierboven te beurt gevallen zijn.

Het onderhoudspersoneel is in beginsel belast met het reinigen van gemeenschappelijke gedeelten (inkomhal – gangen, enz.)

Bij afwezigheid of bij in gebreke blijven van deze laatsten neemt de syndicus elk initiatief, om te voorzien in de vervanging en aldus en perfect nette toestand van de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen te verzekeren en namelijk: de voetpaden, de toegangen, de hal van het gelijkvloers, de trapzaal, en de ontspanningsruimte, te zorgen voor de verwijdering van het huisvuil.

Artikel 24 — Erfdienstbaarheden in verband met de werken

Als de syndicus dit nodig acht, moeten de mede-eigenaars tot hun private lokalen (al dan niet gebruikt) toegang verlenen voor alle controles, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele controles van de private leidingen, als hun onderzoek nodig wordt geacht door de syndicus.

Zij moeten eveneens toegang verlenen tot hun lokalen, zonder vergoeding, aan de architecten, aannemers enz. die herstellingen en werken uitvoeren die nodig zijn voor de gemene zaken of voor de private delen die toebehoren aan andere mede-eigenaars, met dien verstande dat de werken moeten worden uitgevoerd met alle wenselijke snelheid.

Tenzij het om dringende herstellingen gaat, kan deze toegang niet worden gevraagd van één juli tot eenendertig augustus.

Als de eigenaars of de gebruikers afwezig zijn, moeten ze verplicht een sleutel van hun privaat lokaal overhandigen aan een mandataris, waarvan de naam en het adres moeten gekend zijn bij de syndicus, teneinde toegang te verlenen tot de privaatieve lokalen, indien nodig.

Elke overtreder van deze bepaling zal de bijkomende kosten voortvloeiend uit het verzuim alleen moeten dragen.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de nadelen dragen die voortvloeien uit de herstellingen aan de gemene zaken, die zullen worden beslist volgens de bovenstaande regels, wat er ook de duur van weze.

Zo ook moeten de mede-eigenaars tijdens de volledige duur van de bouwwerken van het vastgoedcomplex ook de nadelen van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten in de loop van de voltooiingswerken aan de gemene delen of andere privaatieve delen van het gebouw dragen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding.

De vakmensen krijgen dus toegang tot de delen waar genoemde werken moeten worden uitgevoerd en de aan te wenden materialen kunnen dus, gedurende deze volledige periode, worden vervoerd doorheen de gemene delen van het vastgoedcomplex.

AFDELING III – PROVISIES – BETALING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN – HET INNING

ARTIKEL 25 – Provisies

A. Provisie voor algemene gemeenschappelijke lasten

Werkingsfonds

Om de courante uitgaven van de gemeenschappelijke eigendom op te vangen, zal elke eigenaar van een privaat lot een provisie betalen overeenkomend met een raming van de uitgaven die een periode van twaalf maanden dekt, in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het vastgoedcomplex, en dit alles onder voorbehoud van het recht voor de syndicus, om de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie van de kosten en om in elk geval de dekking van bovengenoemde periode van twaalf maanden te verzekeren.

De syndicus zal zich belasten met het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van privaat elementen om een werkingfonds te vormen voor het beheer van het vastgoedcomplex.

Het beginbedrag van deze provisie zal worden vastgelegd door de syndicus op basis van de evaluaties en opeisbaar zijn ten laatste op de dag van de voorlopige oplevering voorafgaand aan de inbezitname van elk privaat element.

Het is de comparante sub 2 echter toegestaan het eerste voorschot voor de algemene gemeenschappelijke lasten van de koper van elk privaat lot te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke aankoopakte.

Reservefonds

In geval van buitengewone uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, kan de syndicus beroep doen op een bijkomende provisie waarvan hij zelf het bedrag zal vastleggen.

De plenaire algemene vergadering kan vervolgens beslissen bijzondere maatregelen te nemen krachtens het beheer van dit reservefonds.

Interne wegenis

Omdat de interne wegenis een algemeen gemeenschappelijk deel is, zal de syndicus in de provisie ook de onderhoudskosten (werkingfonds) en herstellingskosten (reservefonds) van genoemde wegenis berekenen.

B. Betaling van de algemeen gemeenschappelijke lasten

Alle mede-eigenaars moeten de betaling uitvoeren aan de syndicus binnen dertig dagen na de uitnodigingsdatum om de voorschotten en/of de afrekeningen van de gemeenschappelijke lasten te betalen.

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 schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

C. Invordering van de gemene lasten

De syndicus is verplicht alle nodige maatregelen te nemen teneinde de schuldvorderingen van het geheel van de mede-eigenaars te waarborgen.

Daartoe is de syndicus gemachtigd voor de inning van de gemeenschappelijke lasten om:

a) de in gebreke gebleven mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren via alle uitvoeringsmogelijkheden, inclusief de inbeslagname van alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar. Bij deze gelegenheid hoeft hij geen enkele speciale toelating rechtvaardigen ten opzichte van de rechtbanken en van derden.

b) ten belope van het juiste bedrag zelf of via een door hem aangeduid bankorganisme de huurgelden en lasten te innen die door de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigd zijn, waarbij contractuele en onherroepelijke delegatie van de huurgelden aan de syndicus wordt gegeven door elk van de mede-eigenaars, voor het geval dat ze in gebreke blijven tegenover de mede-eigendom.

De huurder of gebruiker kan zich, in toepassing van deze bepalingen, niet verzetten tegen deze betalingen en wordt geldig vrijgesteld ten opzichte van zijn verhuurder van de sommen waarvoor de syndicus hem kwijting heeft gegeven.

c) van de mede-eigenaars, als provisie in verhouding tot hun aandelen in de lasten van het betreffende gebouw, het aandeel van de in gebreke gebleven persoon in de betreffende gemeenschappelijke lasten te vorderen. Alle en elk van de mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht voor wat hen individueel aanbelangt zich achter deze procedure te scharen en vanaf nu hun volledig akkoord te geven met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van bovengenoemde bepalingen ten opzichte van hen en van hun huurders inhoudt.

D. Jaarrekeningen van de syndicus

De algemene vergadering moet de periode van het boekjaar bepalen.

De boekhoudperiode is **tot 01/07-30/06**.

De syndicus stelt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de plenaire algemene vergadering en zijn bijzondere rekeningen aan de bijzondere vergaderingen, legt hen deze respectievelijk ter goedkeuring voor en ontvangt er kwijting voor wanneer van toepassing.

Deze jaarrekeningen van de syndicus die ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de plenaire algemene vergadering en aan de bijzondere vergaderingen, worden afgesloten op het einde van het boekjaar, waarvan de datum zal worden vastgelegd bij beslissing genomen in plenaire algemene vergadering of in bijzondere vergadering.

De syndicus zal het aandeel van elke mede-eigenaar bepalen in deze jaarrekeningen, en houdt daarbij rekening met de provisies gestort door eik van hen.

De mede-eigenaars signaleren onmiddellijk aan de syndicus de fouten die ze eventueel vaststellen in de rekeningen. De algemene vergaderingen van de mede-eigenaars kunnen met absolute meerderheid van de stemmen beslissen over alle hiervoor gedefiniëerde aanpassingen aan het boekhoudingsysteem.

ARTIKEL 26 - Indivision - vruchtgebruik

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

ARTIKEL 27 – Werkkapitaal

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 verwarmingen en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder (Art. 3.86, §3, 1°b. BW).

ARTIKEL 28 – Reservekapitaal

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

HOOFDSTUK III ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

AFDELING I : VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 29 - Benaming - Zetel.

Alle mede-eigenaars van het gebouw zullen worden ondergebracht in een Vereniging met rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars heet "**Vereniging van mede-eigenaars VAN HET VASTGOEDCOMPLEX EVERNA**". Deze naam moet worden gevolgd door de zetel van het gebouw. Het zetel is gevestigd op 1140 Evere, Adolf De Brandtstraat, 42.

Ze is geregistreerd bij de Kruispuntenbank van Ondernemingen onder het nummer 0831.524.283

Alle documenten uitgaand van de vereniging van mede-eigenaren vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Artikel 30 - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling.

De vereniging van mede-eigenaars van de residentie heeft rechtspersoonlijkheid, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, van zodra aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

- de overdracht of toewijzing van een kavel waardoor de onverdeeldheid ontstaat;
- de transcriptie van deze statuten in de registers van het bevoegde bureau van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (ex-bewaring van hypotheken).

Bij gebrek aan de transcriptie kan de vereniging van mede-eigenaren geen aanspraak maken op rechtspersoonlijkheid. Daarentegen zullen derden de mogelijkheid hebben om aangifte tegen haar te doen.

Dat de transcriptie overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op **1 oktober 2010** onder nummer 50-T-01/10/201011838, met het oog op het organiseren en onverdeelde mede-eigendom van de residentie

Alle mede-eigenaren zijn lid van de vereniging. Ze hebben elk een aantal stemmen dat overeenkomt met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 31 - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding:

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

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

b) Vereffening:

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

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

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

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

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

De akte bevat:

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

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

ARTIKEL 32 - Patrimonium van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan enkel eigenares zijn van roerende zaken die nodig zijn voor de vervulling van haar taak.

Bijgevolg kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten; deze behoren toe aan de mede-eigenaars; dit is met name het geval met de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan derhalve eigenares zijn van alle roerende goederen, noodzakelijk voor het goede beheer van de mede-eigendom en namelijk : gelden, fondsen gedeponneerd bij de bank, een kantoor, tekstverwerkers, onderhoudsmateriaal, enz..., met uitsluiting van alle decoratieve of gebruiksvoorwerpen andere dan deze nodig voor het onderhoud, zoals antennes, schilderijen, voorwerpen die de gemeenschappelijke gedeelten versieren.

ARTIKEL 33 - Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft tot doel: het behoud en het bestuur van het gebouw.

ARTIKEL 34 - Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

Het artikel 577-2, §7 van et Burgerlijk Wetboek bepaalt dat ieder mede-eigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.

De uitvoering van beslissingen die de vereniging van mede-eigenaars veroordeelt kan uitgevoerd worden op het vermogen van iedere mede-eigenaar, evenredig aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de mede-eigenaar eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering.

Ingeval een vordering ingesteld wordt door één van de mede-eigenaars en indien geen beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, zal, indien de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars in het gedrang komt, gezegde mede-eigenaar bijdragen in de procedurekosten en kosten van de advocaat in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, onverminderd de eindafrekening indien, ingevolge deze beslissing, de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld wordt.

ARTIKEL 35 - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiser dan als verweerder.

Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Niettegenstaande artikel 3.92, §1er, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan.

Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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 een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke 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 hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen (art. 3.92, §2).

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

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

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

In het geval bedoeld in artikel 3.88, § 1, 2°, h), en tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten.

De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd.

De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

B) Actie gestart door een mede-eigenaar

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

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

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

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Behoudens in het geval bedoeld in het vijfde lid, draagt de mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

In het geval van de in paragraaf 1, zesde lid, bedoelde vordering zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht. In afwijking van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt de vereniging van mede-eigenaars steeds in de kosten verwezen.

AFDELING II – ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit. De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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 algemeen gemeenschappelijke delen, de aan de algemeen gemeenschappelijke delen of de van buiten uit zichtbare privatieve delen 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 algemeen 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 algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouw.

ARTIKEL 36 - Bevoegdheden - Samenstelling

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft.

Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

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.

AFDELING III – DE SYNDICUS

ARTIKEL 37 – Statuut

De syndicus is het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaren.

Soms wordt het door de wet gekwalificeerd als een orgaan, soms als een agent.

Over het algemeen wordt de syndicus in haar externe verslagen aangeduid als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, in haar interne verslagen komt hij meer voor als gemachtigde.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan 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.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste 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.

(Zie reglement van interne orde)

AFDELING IV – DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 38 – Creatie en compositie

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.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

(Zie reglement van interne orde)

HOOFDSTUK IV

VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

ALGEMEENHEDEN

Artikel 39 — Over de aansprakelijkheid in het algemeen.

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van gedeelten van het gebouw, zo gemeenschappelijke als privatieve, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de bewoner, zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars, door de geburen of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus, in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd het bijkomende bedrag dat iedere mede-eigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaat deel, dit alles onder voorbehoud van de algemene bepalingen, hierboven aangehaald.

De syndicus doet, te dien einde alle nodige stappen. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke lasten, welke terug betaalbaar zijn door de mede-eigenaars, in de verhouding tot de coëfficiënten van mede-eigendom (behoudens voor wat betreft de premies, verbonden aan het bijkomende bedrag op de privatieve gedeelten, deze laatste zijnde voor de rekening van de eigenaar en of zijn rechthebbenden, enige begunstigden van de bijkomende verzekering).

De mede-eigenaars zullen, wanneer zulks wordt gevraagd, hun medewerking verlenen om deze verzekeringen af te sluiten en de nodige akten te tekenen, en bij gebreke daarvan zal de syndicus van rechtswege en zonder te moeten overgaan tot een ingebrekestelling deze in hun plaats geldig tekenen.

Artikel 40 - Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Ten einde de mogelijkheden van betwistingen te verminderen, en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de mede-eigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkander en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegen de syndicus de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met bedrog.

Hetzelfde geldt voor de andere waarborgen van de brandpolis en de polissen door de syndicus onderschreven, n.l. inzake waterschade en glasbraak.

De eigenaars verplichten er zich toe ervoor te zorgen dat hun huurders of de bewoners, ten welke titel ook, deze afstand aanvaarden, op straffe van persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim ervan.

Te dien einde, verbinden de mede-eigenaars zich, om in alle overeenkomsten met betrekking tot de bewoning van hun goed, een clausule in te lassen waarbij zij zich laten leiden door de wezenlijke bepalingen van de volgende tekst:

"De huurder is ertoe gehouden een verzekering af te sluiten voor de roerende goederen en de inrichting die hij zal uitgevoerd hebben in de door hem in huur genomen ruimten, tegen brandrisico's, waterschade, ontploffing en het verhaal dat de geburen tegen hem kunnen nemen voor materiele schade aan hun goederen toegebracht.

Deze verzekeringen moeten worden afgesloten bij dezelfde maatschappij als deze die de gebouwen verzekert.

De huurder dient aan de verhuurder zowel het bestaan van deze verzekeringen als de betaling van de jaarlijkse premies te verantwoorden op elk verzoek van deze laatste.

De jaarpremies van deze verzekeringen zullen exclusief ten laste zijn van de huurder.

De huurder verzaakt vanaf heden, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk voor zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners en zijn personeel, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder, de andere mede-eigenaars en hun personeel, als mede tegen de syndicus, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, namelijk uit hoofde van de artikelen 1386, 1719-3 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade toegebracht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen, die zich in de ruimten die hij betreft, bevinden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij(en) verwittigen van deze verzaking hem verzoekend, de verhuurder daarvan in kennis te stellen."

Artikel 41 - Verzekering

Het vastgoedcomplex wordt gedekt tegen brandrisico, blikseminslag, ontploffingen, neerstorten van vliegtuig, schade van elektrische aard, storm en samenhangende risico's door één of meerdere globale polis(sen) die de volgende waarborgen bevatten:

- a) elk gebouw voor zijn heropbouwwaarde.
- b) verhaal van de burens.
- c) leegstand.
- d) de uitgravings- en afbraakwerken.
- e) de kosten voor brandweer, blussen, redden en beschermen.

Deze risico's en waarborgen worden gedekt door toedoen van de syndicus, die optreedt voor rekening van alle mede-eigenaars in de mate en voor het bedrag bepaald door de plenaire algemene vergadering, zowel voor de private delen als voor de gemene delen door één enkel contract, met afstand door de verzekeraars van alle verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, alsook tegen de syndicus, eventueel de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en al hun personeelsleden, natuurlijk uitgezonderd de gevallen van kwaadwilligheid of dat van een ernstige fout gelijkgesteld met kwade trouw.

In dit geval kan het eventuele verval van rechten echter slechts worden toegepast tegen de persoon in kwestie en de verzekeraars behouden zicht het recht op verhaal voor, tegen de voor het schadegeval verantwoordelijke auteur.

Artikel 42 –

A. Burgerlijke aansprakelijkheid derden (Gebouw-Tuin-Liften-Wegenis)

B. Glasbreuk en waterschade

C. Personeel

A. De syndicus sluit ook voor rekening van de mede-eigenaars, in de mate en voor het bedrag bepaald door de plenaire algemene vergadering, een verzekeringspolis af die jaarlijks opzegbaar is en die de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars en van hun personeel dekt voor ongevallen veroorzaakt aan de mede-eigenaars, aan de gebruikers van de gebouwen of passanten en aan alle mogelijke derden, omwille van:

- ofwel de slechte staat of het slechte onderhoud van de gebouwen of van de interne wegenis.
- ofwel het gebruik van de liften.
- ofwel voor alle andere onvoorziene oorzaken waarvan de aansprakelijkheid ten laste van het geheel van de mede-eigenaars kan worden gelegd (val van materialen, van schoorstenen enz.) of van één van hen.

B. De syndicus zal ook een polis "glasbreuk" afsluiten voor de specifiek uiteengezette gemene delen, evenals een polis "waterschade", om de beschadigingen van het vastgoedcomplex te dekken, in gevolge onverwachte lekken, breuken, verstoppingen van de leidingen, van kanalen, regengoten en van elk apparaat met water in het gebouw, evenals schade door regenwaterinsijpelingen doorheen daken, platform en gevels, maar volgens de mogelijkheden van de verzekeringsmarkt.

C. Het onderhoudspersoneel wordt verzekerd door de syndicus in overeenstemming met de wet.

Deze contracten zullen ook jaarlijks opzegbaar zijn en worden opgesteld in functie van de aanbevelingen gedaan door de verzekeraars.

Artikel 43 - Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eendere titel ook, evenals omtrent de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen. De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen echter ambtshalve verplicht bekrachtigd worden. In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van Brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen

Wanneer er een extra premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om elke persoonlijke reden, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze extra premie uitsluitend ten laste van deze laatste.

Artikel 44. - Schadegeval

Bij schadegeval worden de schadevergoedingen toegekend ingevolge de polis, geïnd door de syndicus en op de bank gestort, maar steeds op een bijzondere rekening.

Te dien einde zal de syndicus van de verschillende mede-eigenaars, alvorens over te gaan tot de betaling of de aanwending tot heropbouw van de hen respectievelijk toekomende vergoeding, de overlegging vorderen, op kosten van ieder van hen, van een hypothecair overschrijvings- en inschrijvingsbewijs, en dit om rekening te kunnen houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.

In voorkomend geval, doet hij genoemde schuldeisers tussenkomen bij de afrekening van voornoemde schadevergoedingen.

Artikel 45.- De aanwending van de schadevergoedingen

De aanwending van deze schadevergoedingen wordt als volgt geregeld :

Indien het schadegeval gedeeltelijk is ten belope van minder dan vijftig ten honderd (<50 %) van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan zal de syndicus de schadevergoeding die door hem geïnd werd, aanwenden tot het herstel in hun oorspronkelijke staat van de beschadigde plaatsen.

Zo de schadevergoeding onvoldoende is om tot herstelling over te gaan, dan zal het supplement verhaald worden door de syndicus op alle mede-eigenaars die verplicht zijn om hun aandeel te betalen binnen de drie maanden van de opvraging door de syndicus.

Wordt, binnen deze termijn niet betaald, dan lopen de intresten gelijk aan de discontovoet, toegepast door de Nationale Bank van België, vermeerderd met drie ten honderd.

Deze intresten lopen van rechtswege zonder ingebrekestelling, op wat verschuldigd is, behoudens het verhaal van hen tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw van een meerwaarde op het goed genieten ten belope van deze meerwaarde.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvennel de bij zondere rekening worden gestort.

Indien de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien het schadegeval totaal is (100 %), of gedeeltelijk ten belope van meer dan vijftig (> 50 %) ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan wordt de schadevergoeding aangewend voor de wederopbouw van het gebouw, tenzij een algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van vier/vijfden (4/5) der stemmen voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw, en met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor het geval van volledige heropbouw.

Indien de schadevergoeding onvoldoende is om de werken van de wederopbouw te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom en is opeisbaar binnen de drie maanden van de algemene vergadering die dit supplement zal hebben bepaald.

Wordt binnen deze termijn het bedrag niet betaald, dan wordt op hetgeen te betalen blijft, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest aangerekend gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België vermeerderd met drie ten honderd.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde bijzondere rekening worden gestort.

Het bevel de werken te beginnen zal door de syndicus slechts kunnen worden gegeven, voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaars er toe beslist heeft met de meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen.

In ieder geval, wanneer de algemene vergadering beslist tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars die geen deel zouden hebben genomen aan de stemming en/of die gestemd hebben tegen het voorstel van wederopbouw, bij voorrang gehouden, tegen gelijke prijs en voorwaarden, afstand te doen van hun rechten en hun schadevergoedingen in het gebouw, aan de andere mede-eigenaars, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze mede-eigenaars die erom vragen.

Deze vraag moet worden gesteld bij aangetekend schrijven gericht tot de weigerende mede-eigenaars, binnen de termijn van een maand te rekenen van de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw door de algemene vergadering werd genomen.

Een afschrift van de aangetekende brief zal ter kennisgeving worden verstuurd aan de syndicus.

Bij ontvangst van bovengenoemd aangetekend schrijven, zullen de mede-eigenaars die niet deel namen aan de stemming of die tegen de beslissing tot gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw stemden, alsnog de mogelijkheid hebben, zich bij deze beslissing aan de sluiten door middel van een aangetekende brief, verstuurd, binnen de achtenveertig uren aan de syndicus.

Voor de mede-eigenaars die volharden in hun voornemen het gebouw niet gedeeltelijk te herbouwen, zal, van de overdrachtprijs, een som afgehouden worden, gelijk aan, hun proportioneel aandeel in het tekort voortvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De weerspannige mede-eigenaars hebben een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering die tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw besloot, om afstand te doen van hun rechten en schadevergoedingen in het gebouw.

Bij het niet naleven van deze termijn, zijn zij gehouden deel te nemen aan, de gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw, net alsof zij ervoor hadden gestemd.

De prijs van de eigendomsoverdracht, zal bij ontstentenis van akkoord tussen partijen, worden bepaald door twee deskundigen aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw, op eenvoudig verzoek van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen beroep te doen op een derde deskundige om te beslechten; is er geen overeenstemming over de keuze van de derde deskundige, dan wordt deze op dezelfde wijze aangesteld.

De prijs zal contant betaald worden.

De vernietiging, zelfs de totale, van het gebouw, brengt op zich, niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mede.

Wordt het gebouw niet wederopgebouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld afgeveild.

De schadevergoeding van de verzekering en de opbrengst van de eventuele veiling zullen onder de mede-eigenaars worden verdeeld in verhouding tot hun respectievelijke rechten, bepaald door hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

Artikel 46 — Over de Bijzondere verzekeringen

A. Indien er verfraaiingwerken werden uitgevoerd door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan behoren zij deze op hun kosten te verzekeren; zij kunnen ze nochtans verzekeren via de gemeenschappelijke verzekering, maar onder last de kosten van de extra premie te dragen, en zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van het eventueel herstel.

B. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben te allen tijde de mogelijkheid, voor hun eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van schadevergoeding die wordt toegekend als gevolg van deze aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 47 - Aansprakelijkheidsverzekering.

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 algemeen gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als algemeen gemeenschappelijke gedeelten 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 privatieve kavel in een deelvereniging.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer, tenzij de voorlopige oplevering van de algemeen 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 privatieve 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 ontnomen.

Artikel 48 — Vernieling van het vervallen gebouw. Einde van de onverdeeldheid

In geval van een totale of gedeeltelijke vernieling van het vastgoedcomplex, door elke oorzaak die vreemd is aan een schadegeval gedekt door een verzekering, of nog in de veronderstelling dat het vastgoedcomplex meer bepaald omwille van veroudering een groot deel van zijn gebruikswaarde zou hebben verloren en dat omwille van de ontwerpen van architectuur en constructie uit die tijd de enige oplossing in het belang van alle mede-eigenaars ofwel afbraak en heropbouw van het vastgoedcomplex, ofwel de verkoop ervan zou zijn, is het de taak van de plenaire algemene vergadering van mede-eigenaars te beslissen over deze heropbouw of over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars en eventueel de zuivere en eenvoudige verkoop van het vastgoedcomplex in zijn geheel.

Een beslissing van dergelijke omvang kan echter slechts op de dagorde van een buitengewone plenaire algemene vergadering worden geplaatst als deze wordt voorgesteld door mede-eigenaars die samen over minstens de helft van de stemmen beschikken.

Bovendien kan de beslissing om het vastgoedcomplex af te breken en opnieuw op te bouwen of nog deze van de verkoop van het volledige onroerend goed slechts worden genomen met vier vijfden meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen in geval van gedeeltelijke heropbouw en met eenparigheid van de stemmen van de mede-eigenaars in geval van totale heropbouw of van ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval of nog in de veronderstelling van een totale of gedeeltelijke vernieling door elke vreemde oorzaak aan een schadegeval gedekt door een verzekering, zullen de hierboven voorgeschreven procedurebepalingen, in het geval van een "totaal schadegeval" ook van toepassing zijn.

De algemene vergadering beslist, onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken.

Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK V

OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

ARTIKEL 48 – Overdracht van een kavel – (Artikel 3.94 van het burgerlijk wetboek)

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een privatieve kavel in een deelvereniging 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 3.94, 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 kapitaalinbreng 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.

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 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 kapitaalinbreng 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 dit artikel 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 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 dit artikel vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de algemeen gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel 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.

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.

De kosten voor de mededeling van de krachtens dit artikel te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

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.

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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

ARTIKEL 50 – Achterstallen in geval van overdracht (Art. 3.95 van het burgerlijk wetboek)

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3, vereiste informatie. De instrumenterende 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 uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een aangetekende zending op de hoogte.

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

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

UITEENZETTING (Art. 3.85, §3 van het burgerlijk wetboek)

Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Principes :

Een reglement van intern orde wordt vastgesteld tussen alle mede-eigenaars en is bindend voor hen en hun rechthebbenden

Het reglement van interne orde worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Het reglement kan worden gewijzigd met een twee/derde meerderheid van stemmen

Publiciteit :

Overeenkomstig artikel 3.93 van het Burgerlijk Wetboek :

1 ° Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

2 ° De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft.

In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

4° De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

5° Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd.

HOOFDSTUK I

VERGADERING VAN MEDE-EIGENAAR

AFDELING I – ORGANISATIE VAN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering is samengesteld uit alle de mede-eigenaars wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

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

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen.

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt.

Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

ARTIKEL 51 – De vergaderingen

Er zijn twee soorten van vergadering:

- De gewone vergadering.
- De speciale vergadering.

De jaarlijkse algemene

Het artikel **3.87, §2** van het burgerlijke wetboek:

De syndicus houdt 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 jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden **op eerste de helft van de maand november**, waar aangegeven in de kennisgeving, anders, op het zetel van de vereniging van mede-eigenaars

In overeenstemming met artikel 3.87, §6 van het burgerlijke wetboek:

“Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten”.

De speciale vergadering

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.

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 aangetekende zending 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 (art. 3.87, §2 van het burgerlijke wetboek).

Bij gebreke van een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen (art. 3.92, §4 van het burgerlijke wetboek)

De syndicus dient door de mede-eigenaar die een algemene vergadering wenst bijeen te roepen, formeel op de hoogte gesteld te worden en de redenen voor deze buitengewone oproeping aan de curator mede te delen.

ARTIKEL 52 - Les procuraties

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.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts 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 (art. 3.87, §7 van het burgerlijke wetboek)

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.

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.

Indien een tweede vergadering opnieuw moet worden bijeengeroepen wegens het ontbreken van het aanwezigheidsquorum, blijven de volmachten geldig voor deze tweede vergadering.

ARTIKEL 53 – De bijeenroeping

De syndicus houdt 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.

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 aangetekende zending 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.

Bij gebreke van een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

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, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde 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 aangetekende zending, 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.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 paragraaf 3.

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 54 - Agenda

De agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van de agenda moeten in de oproepingen op duidelijke wijze worden vermeld.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn (art. 3.87, §2 BW).

Over de punten vermeld onder "diversen" kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in de agenda.

Ieder der mede-eigenaars heeft het recht de inschrijving te vragen van een punt in de agenda.

Deze vraag zal schriftelijk en ten gepaste tijde gedaan worden aan de syndicus om tijdig te kunnen ingelast worden in de oproepingsbrief.

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 paragraaf 3.

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 55 – Quorums double

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 (art. 3.87§4 BW). 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 twee/derde 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 56 – Voorzitterschap – Bestuur

De vergadering duidt jaarlijks met volstrekte meerderheid van stemmen zijn voorzitter en twee bijzitters aan. Deze kunnen herkozen worden (3.87, §5 van het burgerlijk Wetboek)

Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar met het grootste aantal stemmen; bij gelijkheid van stemmen aan de oudste onder hen.

Het bestuur is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij afwezigheid van deze laatsten, door de voorzitter bijgestaan door de twee mede-eigenaars met het grootste aantal stemmen.

De syndicus vervult ambtshalve de rol van secretaris.

ARTIKEL 57 – Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin der zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend; deze aanwezigheidslijst zal door de leden van het bestuur voor eensluidend worden verklaard.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4 van het burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

AFDELING II – BERAADSLAGINGEN

ARTICLE 58 – Beraadslagingen – Stemrecht – Aanwezigheidsquorum

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten (art. 3.87, §6 van het burgerlijk Wetboek).

De mede-eigenaars beschikken over één stem per **tienduizendsten** (10.000sten) dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd art.3.87 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan noch persoonlijk noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde opdracht.

1° Volstreckte meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

2° Bijzondere meerderheid - Eenparigheid.

Behoudens een strengere meerderheid, bepaald door de huidige statuten, beslist de algemene vergadering:

1° bij meerderheid van twee/derde van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, 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 volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° ;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;

d) met 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.

2° bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

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

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

- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke 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;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid van Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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.

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

§ 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een 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 59 - Schriftelijk overleg

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 (Art. 3.87, §12 van het Burgerlijke Wetboek).

ARTIKEL 50 - Praktische overweging

Onverminderd de hierna voorziené regel van éénparigheid, wanneer meer dan twee voorstellen aan stemming worden onderworpen en wanneer geen enkel van deze de vereiste meerderheid bekomt, wordt een tweede stembeurt gehouden.

Alleen de twee voorstellen die het meest stemmen hebben behaald bij de eerste beurt, worden dan aan een stemming onderworpen

Wanneer de éénparigheid van stemmen wordt vereist, dan gaat het niet om de éénparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar om de éénparigheid van alle mede-eigenaars

Wanneer een bijzondere meerderheid wordt vereist, dan gaat het om de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

ARTIKEL 61 – Beraadslagingen - Raadepleging

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden door de zorgen van de syndicus opgenomen in een register neergelegd ter zetel van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Dit register kan worden ingekeken ter plaatse en zonder kosten door alle belanghebbenden.

Het is ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de syndicus.

De processen-verbaal moeten ingeschreven worden in het register ten laatste binnen een termijn van vijftien dagen, door de syndicus of hiertoe aangewezen mede-eigenaar en dit onder hun verantwoordelijkheid.

Iedere mede-eigenaar mag inzage vragen van het register van processen-verbaal en er kopij van nemen zonder verplaatsing, ter zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 62 – Afdwingbaarheid – Informatie (art. 3.93 van het burgerlijk Wetboek).

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 4, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 B.W.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Die vordering moet worden ingesteld binnen **twee maanden** na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

HOOFDSTUK II

BENOEMING - BEVOEGDHEDEN - INTREKKING VAN SYNDICUS

AFDELING I – DE SYNDICUS - BENOEMING

ARTIKEL 63 – Benoeming

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

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Indien de syndicus, een vennootschap is, zal de algemene vergadering daarenboven de fysieke persoon (personen) aanduiden die gemachtigd zijn om als syndicus op te treden.

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.

ARTIKEL 64 – Publiciteit

De bepalingen die de verhouding tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaren regelen, zijn vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan 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.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Een uittreksel van de akte met de aanstelling of de benoeming van de syndicus wordt uitgehangen binnen acht dagen op een onveranderlijke wijze die zichtbaar is op elk moment aan de ingang van het gebouw, zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Het uittreksel vermeldt buiten de datum van de aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus of, als het om een maatschappij gaat, haar vorm, haar naam of benaming en haar zetel.

Het moet worden aangevuld door alle andere aanduidingen die elke betrokkene in staat stellen onmiddellijk met hem te communiceren en meer bepaald de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van inwendige orde en het register van de beslissingen van de algemene vergaderingen kunnen worden geraadpleegd.

Het uithangen van het uittreksel gebeurt ter benaastigen van de syndicus.

ARTIKEL 65 – Vergoeding

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.
De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming.
Zij is een algemene gemeenschappelijke last.

ARTIKEL 66 – Bevoegdheden

De syndicus is als enige aansprakelijkheid voor zijn beheer.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt 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;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° 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 gedeelten te formuleren.

Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° 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;

8° 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;

9° 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 interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelde, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenot 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 waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin 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;

14° 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 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° 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 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 3.86, § 3, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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. **In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.**

ARTIKEL 67 . Ontslagneming.

De syndicus kan op eik ogenblik ontslag nemen middels een opzegtermijn van minimum drie maanden, zonder dat deze kan ingaan voor het verstrijken van een kalenderkwartaal.

Dit ontslag moet worden kenbaar gemaakt via aangetekende brief gericht aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

ARTIKEL 68 – Intrekking – Voorlopig syndicus

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

Het artikel 3.89, §7 van het burgerlijke Wetboek, de algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

In dit geval, de notulen van de algemene vergadering worden de duur en de omvang van de missie van de tijdelijke syndicus en de kosten van de professionele verzekering van de voorlopige syndicus vermeld.

ARTIKEL 69 - Verantwoordelijkheid

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 welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 70 - Ontslag

De syndicus kan ten alien tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens drie maanden zonder dat deze uitwerking mag hebben voor het verstrijken van een burgerlijk trimester.

Dit ontslag moet onder aangetekende zending worden betekend en overgemaakt aan de raad van mede-eigendom of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

ARTIKEL 71 - Vrijwilliger syndicus

Als de syndicus een van de mede-eigenaars is en hij wordt niet vergoed, kan hij een secretaris aanwijzen voor het bijhouden van gegevens.

Verzekering zal worden aangegaan door de vereniging die haar verantwoordelijkheid dekt.

HOOFDSTUK III - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 72 – Créatie et composition

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Artikel 73 - Bevoegdheven

De raad van mede-eigendom beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming.

De besluiten van mede-eigendom worden steeds genomen met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige leden.

Van de genomen besluiten wordt een verslag gemaakt.

Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 74 - Missies

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK IV – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

ARTIKEL 75 - Commissaris van de rekeningen (Art. 3.91 van het burgerlijk wetboek)

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Als de externe accountant een mede-eigenaar is, moet hij over boekhoudkundige inzichten beschikken waarmee hij de balans van de mede-eigendom kan onderzoeken.

De algemene vergadering beslist of hij al dan niet wordt bezoldigd en bepaalt of zijn bezoldiging verschuldigd is.

Opdrachten van de externe accountant :

- Hij moet zich van het bestaan van een boekhouding conform de bepalingen van artikel 3.89, §5, 15° van het Burgerlijk Wetboek vergewissen, die ten minste de ontvangsten en uitgaven, de kaspositie evenals de geldbewegingen weerspiegelen, het bedrag van het werkkapitaal en het reservefonds bedoeld in artikel 3.94, §5, tweede en derde alinea, de vorderingen en schulden van de mede-eigenaars
- Dat de uitgaven overeenkomen met de beslissingen van de algemene vergadering.
- Dat de lastenverdeling en de toewijzing van de opbrengsten voldoen aan de eisen van het reglement van mede-eigendom.
- Hij onderzoekt de toegerekende uitgaven en gaat na of ze overeenstemmen met een factuur of een regulier boekhoudkundig stuk. Hij controleert de rekeningsaldi van de goedgekeurde balans. Het achterstallige saldo van in gebreke blijvende mede-eigenaars, het saldo van de crediteurenrekeningen.
- De syndicus moet de externe accountant om de zes maanden en uiterlijk één maand voor de vergadering van de algemene vergadering alle boekhoudbescheiden van het afgelopen jaar meedelen. Het mandaat van de externe accountant bestaat erin om de rekeningen te verifiëren met bewijsstukken en hij zal aan de vergadering verslag moeten uitbrengen over zijn opdracht, zo nodig met voorstellen. De externe accountant zal de leden van het bureau wijzen op de fouten die hij in de rekeningen heeft kunnen vaststellen.
- In een schriftelijk verslag beschrijft hij kort hoe hij zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd. Hij certificeert (of weigert) de voorgelegde boekhouding en geeft aan dat de rekeningen van de mede-eigendom al dan niet met oprechtheid zijn opgemaakt en dat ze al dan niet een correct beeld geven van de financiële toestand van de mede-eigendom. Indien hij aan de vergadering voorstelt de rekeningen niet goed te keuren, zal hij dit voorstel moeten motiveren.

De algemene vergadering kan steeds de frequentie en reikwijdte van de opdracht van de externe accountant herdefiniëren. Indien de externe accountant mede-eigenaar is of een derde (niet-professioneel), wordt zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd en worden de premies gedragen door de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK V

INTERNE BEPALINGEN

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN HET VASTGOEDCOMPLEX

Artikel 76 — Verplichtingen van de syndicus.

Het algemeen onderhoud van de algemene gemene delen wordt verzekerd door de syndicus. Dat zal met name het geval zijn voor de reiniging van alle gangen, interne wegen, doorgangen, toegangen, liften en in het algemeen alle algemene en/of bijzondere gemeenschappelijke lokalen, ongeacht of die al dan niet toegankelijk zijn voor het publiek.

De syndicus bekommert zich eveneens om de goede werking van alle algemene diensten, inclusief de ompaling van het huisvuil.

Hij kan daartoe de nodige bedienden en arbeiders, alsook conciërges in dienst nemen en ontslaan, de nodige voorraden aanschaffen, en terzake alle leverings-, onderhouds- en verzekeringscontracten aangaan.

Artikel 77 - Tuinen — groenzones en groene eilandjes

A. Voor de werken betreffende het onderhoud en de instandhouding van de gemeenschappelijke tuinen, de groenzones en de groene eilandjes, en met name het snoeien, bemesten, besproeien en vernieuwen van de beplanting, zal het aan de syndicus zijn om een onderhoudscontract aan te gaan met een aannemer in tuinbouwwerken, met uitzondering echter van de tuinen waarvan het privatieve en exclusieve genot werd toegewezen aan de eigenaars van de privatieve loten van het gelijkvloers, waarvoor het onderhoud eveneens uitsluitend ten laste zal zijn van de genoemde eigenaars, ieder voor zijn tuin.

De daaruit voortvloeiende kosten zullen worden verdeeld zoals medegedeeld in het hoofdstuk 'groene eilandjes'.

B. De eigenaars die over een privaat en exclusief genot over onroerend beschikken, mogen daar geen enkele constructie op oprichten of er geen goed op uitstellen, behalve tuinmeubels die in overeenstemming zijn met de standing van het gebouw en in goede staat van onderhoud, evenals deze waarvan het gebruik wordt toegelaten door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Zij mogen in geen enkel opzicht de andere gebruikers van het gebouw storen, omwille van geluidsoverlast, geuroverlast, of omwille van eender Wieke levenswijze die niet zou overeenstemmen met de regels van welvoegelijkheid.

De eigenaars zullen de afspanningen tussen en omheen de tuinen, waarvan zij het privaat en exclusief genot hebben, moeten onderhouden en vervangen, dit alles met eerbiediging van de harmonie van het onroerend geheel.

De daaruit voortvloeiende kosten zullen door hun dienen te worden gedragen.

De eigenaars die het genot hebben van tuinen, aangelegd op de dal van de ondergrondse verdieping, zullen bovendien alle noodzakelijke maatregelen treffen, teneinde te vermijden de waterdichtheid van het gebouw en de waterafloop op de betondal van het ondergrondse verdieping te beschadigen.

Zij zullen de volledige verantwoordelijkheid dragen van eventuele schade veroorzaakt aan het gebouw, ingevolge een niet conform gebruik van de tuin.

Artikel 78 — Interne wegenis

De maximumsnelheid van de voertuigen binnen het complex is beperkt op dertig kilometer per uur.

De rijrichting en overige aanwijzingen op de interne wegenis moeten strikt worden nageleefd. Het verkeersreglement blijft van toepassing op de interne wegenis.

Het is de taak van de syndicus om de nodige maatregelen te treffen, teneinde de noodzakelijke werken in verband met het onderhoud van de interne wegenis uit te voeren, zodat de perfecte instandhouding ervan wordt gewaarborgd.

De gemeenschappelijke paden zijn exclusief voorzien voor de voetgangers. Zij kunnen evenwel bij gelegenheid gebruikt worden voor de eventuele werken, herstellingen en grote onderhouden van de mede-eigendom door voertuigen en zwaar materieel, onder de controle van de syndicus.

Bovendien kunnen deze paden eveneens, opvraag van de betrokken mede-eigenaar met toestemming van de syndicus, bij gelegenheid worden gebruikt door voertuigen en zwaar materieel om toegang te verlenen tot de appartementen in geval van verhuis, belangrijke werken of grote onderhouden.

Het is duidelijk dat deze paden, na gebruik dat occasioneel dient te blijven, terug in staat dienen te worden gebracht

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat een ondergrondse hoogspanningscabine wordt ingeplant in de toegangsweg langsheen blok I.

Bij de uitvoering van de werken of het gebruik van deze weg, zal daar rekening mee moeten worden gehouden en alle nodige maatregelen zullen moeten worden genomen.

Artikel 79 — Controle en brievenbussen.

In het algemeen kan de syndicus alle nodige installaties en inrichtingen laten uitvoeren die bedoeld zijn om de uitoefening van zijn diverse opdrachten te vergemakkelijken en om het comfort en de veiligheid van de bewoners en de gebruikers te vergroten, zoals bijvoorbeeld: de installatie van een brievenbus voor het lichten van de post, de installatie van een brandkraan, brandblussers, plaatsing van aparte nummers voor ieder lokaal, borden waarop de ligging van de diverse lokalen is aangeduid, met de naam van de gebruiker.

Artikel 80 — Personeel.

Het door de syndicus in dienst genomen personeel mag tijdens de diensturen door de mede-eigenaars niet voor privé-doeleinden worden tewerkgesteld.

Het mag buiten de diensturen alleen worden tewerkgesteld mits de voorafgaande schriftelijke toelating van de syndicus, op kosten en voor risico van de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 81 - Verlichting.

Voor de verlichting van de algemene gemene delen zal door de syndicus worden gezorgd.

Een algemene voorziening zorgt voor een permanente verlichting van de publieke doorgangen ; deze verlichting zal op bepaalde uren sterk zijn en op andere uren in waakstand.

Artikel 82 - Uitgaven

De uitgaven aangaan door de syndicus voor zijn diverse activiteiten zullen algemene gemeenschappelijke uitgaven zijn.

TITEL II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE BETREFFENDE DE BLOKKEN A EN B

Artikel 83 — Aanzicht - Algemeen.

De mede-eigenaars en gebruikers mogen aan de voorgevels, vensters en balkons geen uithangborden, reclame of willekeurige voorwerpen aanbrengen, noch paraboolantennes, behalve de aanplakbiljetten met de aankondiging van de verkoop of verhuring van de lokalen en die van het door de syndicus goedgekeurde type moeten zijn.

De vensters zullen worden voorzien van witte of doorzichtige gordijnen of jaloezieën.

De lokalen die voor beroepsdoeleinden worden gebruikt, mogen in overleg met de syndicus, een van buiten zichtbare reclame opzetten.

Het zal toegestaan zijn om op de eigen deur van de private lokalen een plaat aan te brengen waarvan het model en de afmetingen door de syndicus zijn goedgekeurd en waarop de naam en het beroep van de gebruiker vermeld staan.

Artikel 84 — Hallen en overlopen.

In de hallen en overlopen mogen algemene borden worden aangebracht, waarop de verschillende gebruikers een plaat mogen aanbrengen die conform is aan het door de syndicus bepaalde model en waarop hun naam, beroep, nummer en verdieping van het privaat lokaal, de dagen en uren van bezoek of opening vermeld zijn.

Borden van hetzelfde type maar van een kleiner formaat mogen in de liften worden aangebracht.

Artikel 85 - Brievenbussen.

Ieder lokaal zal beschikken over een eigen brievenbus in de inkomhal.

Op die brievenbus mogen de naam en het beroep van de houder staan, en in voorkomend geval de verdieping waar zich zijn privaat lokaal bevindt.

Deze aanduidingen moeten van een door de syndicus goedgekeurd eenvormig model zijn

Artikel 86 - Onderhoud.

De onderhoudswerken van de privaat delen die van belang zijn voor de harmonie van het complex moeten ten gepaste tijde door iedere mede-eigenaar worden uitgevoerd, zodanig dat het complex zijn verzorgd en onderhouden aanzicht bewaart.

In voorkomend geval kan de algemene vergadering de tijdstippen vaststellen en het plan opstellen volgens dewelke die werken moeten worden uitgevoerd.

Artikel 87 — Reglement van inwendige orde— Algemeen.

De gemene delen, met name de inkomhallen, trappenhuizen en liftschachten, de doorgangen, moeten altijd vrijgehouden worden.

Er mag nooit iets worden vastgehecht of neergelegd.

Er mag ook geen enkel werk worden in uitgevoerd.

Tapijten, bedlinnen en andere voorwerpen mogen alleen worden uitgeschud op de plaatsen en de uren die door de syndicus zullen worden opgegeven.

Artikel 88 - Dieren.

De mede-eigenaars, alsook hun huurders of gebruikers, mogen, ten titel van tolerantie, alleen honden, katten en vogels houden die niet vrij rondlopen of rondvliegen.

Als een van deze dieren hinder veroorzaakt door lawaai, reuk of anders kan de vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslissen om deze tolerantie voor het dier dat hinder veroorzaakt, in te trekken.

Als de eigenaar van het dier zich niet voegt naar de beslissing van de vergadering, kan deze laatste de eigenaar verplichten tot het betalen van een door deze vergadering vastgestelde som, na aanzegging per aangetekende brief van de beslissing van de vergadering.

Deze dwangsom moet worden gestort als collectieve inkomsten, dit alles onverminderd een beslissing van de vergadering, te nemen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen en houdende de verwijdering van het dier door een dierenbeschermingsorganisatie.

Artikel 89 — Intern politiereglement.

In het algemeen zal de syndicus, eventueel onder het toezicht van de beheerraad, interne politiereglementen kunnen opstellen.

Die zijn verplicht voor alle gebruikers, met name voor het gebruik van de liften, de openings- en sluitingsuren van de deuren, en alle andere kwesties van gemeenschappelijk belang.

Artikel 90 - Moraliteit

De eigenaars, hun huurders en andere gebruikers van het complex, moeten het complex steeds deftig en fatsoenlijk gebruiken, en ervan genieten volgens het juridische begrip van goede huisvader.

Artikel 91 - Rust.

De mede-eigenaars moeten erop toezien dat de rust van het complex op geen enkel moment wordt verstoord door hun daden, die van de personen van hun familie, van hun personeel, van hun huurders, bezoekers of klanten.

Ze mogen geen abnormaal lawaai maken of laten maken.

Het gebruik van muziekinstrumenten, en onder meer van draadloze telefoons, is toegestaan, maar de bewoners die er gebruik van maken, zijn formeel gehouden te vermijden dat de werking van deze toestellen de andere gebruikers van het complex overdag of 's nachts hindert.

Artikel 92 — Elektrische apparaten.

Als in het complex gebruik wordt gemaakt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, zullen deze apparaten uitgerust moeten zijn met voorzieningen die deze storingen opheffen of verminderen, zodoende dat zij de goede radio-ontvangst niet beïnvloeden.

Artikel 93 - Motoren.

Er mogen in het complex geen motoren worden gehstalleerd, met uitzondering van de motoren die liften, vacuümreinigungsapparaten, huishoudapparaten, kantoormachines, ventilatoren en andere gemeenschappelijke apparaten van het complex aandrijven.

Artikel 94 - Verhuizingen.

Verhuizingen mogen enkel gebeuren via de door de syndicus aangeduide weg. Daarom moet de syndicus veertien dagen vooraf van iedere verhuizing op de hoogte worden gebracht. Hij kan zich verzetten tegen de verhuizing van een bewoner die zijn rekeningen niet vooraf bij hem heeft aangezuiverd.

Verhuizingen gebeuren op risico van de persoon die ze uitvoert.

Deze laatste moet in voorkomend geval de mede-eigenaar of de andere mede-eigenaars vergoeden voor de veroorzaakte schade.

In geval van werken aan een privaat lokaal, moet het aan- en afvoeren van de materialen gebeuren volgens de door de syndicus vastgestelde voorwaarden.

Artikel 95 — Verkoop en verhuring.

De verkoop of verhuring van de privaat lokaal mag alleen worden aangekondigd door tussenkomst van de syndicus met behulp van aanplakbiljetten van het door hem bepaalde type.

Het aanbrengen van een ander aanplakbiljet is niet toegestaan, behalve in het geval van wettelijke verplichting.

Artikel 96 — Openbare verkoop van roerende goederen.

In het vastgoedcomplex is de openbare verkoop van om het even welke roerende goederen niet toegestaan, behalve in de lokalen die verkocht of verhuurd zijn met het doel openbare verkopen te organiseren. Dit verbod slaat zowel op vrijwillige verkopen als op gerechtelijke verkopen.

Artikel 97 — Brandbare en gevaarlijke materialen.

In de lokalen mogen geen brandbare, gevaarlijke, ongezonde materialen of materialen die hinder veroorzaken worden opgeslagen.

Anderzijds, moeten de bewoners er speciaal op toezien dat ze in hun privatieve lokalen nooit een voorwerp achterlaten dat in staat van ontbinding is of dat een onaangename reuk verspreidt voor de gebruikers van de andere Lokalen.

Artikel 98 — Ophalen van huisvuil.

Voor het ophalen van het huisvuil wordt door de syndicus gezorgd.

De vuilnisbakken mogen noch overdag noch 's nachts buiten de lokalen worden gezet, tenzij op de door de syndicus vastgestelde dagen en uren.

Zij moeten onmiddellijk worden binnengehaald na de doortocht van de vuilnisdienst.

De ompaling van het huisvuil zal in speciale gevallen het voorwerp uitmaken van bijzondere bepalingen die in gemeen overleg tussen de syndicus en de betrokkenen worden vastgesteld.

Artikel 99 - Temperatuur.

Iedere mede-eigenaar zal ten allen tijde een minimumtemperatuur van vijftien graden dienen te bewerkstelligen, zelf indien het appartement vrij is van gebruik.

Inderdaad, een niet of weinig verwarmd appartement brengt een meerverbruik met betrekking tot de verwarming van de naburige appartementen met zich mee, als gevolg van het abnormale calorieverlies (via de muren en de vloerplaten) veroorzaakt door het temperatuur verschil in de naburige appartementen.

De eigenaars zullen erop toezien dat deze bepaling door hun eventuele huurders wordt nageleefd.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN HET PARKINGBLOK.

Artikel 100 - Draagwijdte - Wijzingen.

Er wordt een verplicht regiment van inwendige orde goedgekeurd voor alle eigenaars, huurders en gebruikers van het parkingblok, evenals hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden.

Als de tussenkomst van de mede-eigenaars van parkingplaatsen echter noodzakelijk zou zijn, moeten deze laatste hun volledige medewerking verdienen aan deze handelingen en dit van bij het eerste verzoek hiertoe.

Ze mogen zich hiertegen slechts verzetten om gegronde redenen en mogen in geen geval een commercieel valorisatie "als goede huisvader" van de parkings belemmeren.

Er zullen meerdere kopieën worden gemaakt van dit huishoudelijk reglement voor overhandiging aan alle huidige en toekomstige eigenaars, alsook aan allen die in de toekomst, op de paling of gelijk welk deel ervan, een recht van welke aard ook hebben, alsook voor hun erfgenamen, rechthebbenden of gelijk welke rechtverkrijgenden.

Bijgevolg is dit reglement verplicht en er moet melding van worden gemaakt in alle translatieve of declaratieve eigendoms- of genotsakten en de betrokken moeten verklaren hiervan perfect in kennis te zijn.

Na het verlijden van de authentieke verkoopakte van het laatste privaat lot kan dit reglement worden gewijzigd door de algemene vergadering met een drie vierden meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Tot de wijzigingen kan worden beslist door de door de bijzondere algemene vergadering, afhankelijk van het toepassingsveld.

De wijzigingen moeten op hun datum in het register van de notulen van de desbetreffende vergaderingen vermeld worden.

Dit reglement van inwendige orde zal tegenstelbaar zijn volgens de in artikel 2 van de basisakte vermelde modaliteiten.

Alle bepalingen van het huishoudelijk reglement kunnen direct worden ingeroepen door de personen tegen wie ze inroepbaar zijn.

Artikel 101 - Inwendige orde - Algemeen.

De gemene delen, meer bepaald de toegangshelling, de manoeuvreer zones en de doorgangen, moeten steeds vrij worden gehouden.

Op deze plaatsen mag nooit iets worden vastgehecht of neergezet en er mogen daar evenmin enige werken worden uitgevoerd.

Artikel 102 - Intern politiereglement.

In het algemeen mag de syndicus, eventueel onder toezicht van de beheerraad, interne politiereglementen opstellen die dan verplicht zijn voor alle gebruikers.

In ieder geval:

- Is het ten strengste verboden zijn voertuig binnen de parking te wassen en er gelijk welke werken uit te voeren.

- Is het gebruik van sneeuwkettingen en spijkerbanden ten strengste verboden.

Er moet op worden toegezien dat het voertuig de grond niet vervuult of beschadigt door lekkende smeerolie of brandstof.

- Is de toegang tot de parking verboden voor voertuigen uitgerust met een gasvoedingssysteem (L.P.G. en L.N.G.).

- Mag er in de parking geen enkele opslag plaatsvinden van gevaarlijke, ontvlambare, hinderlijke of verontreinigende stoffen.

- Is het ook verboden de parkingplaatsen te gebruiken voor opslag van materiaal, archieven of gelijk welke koopwaar.

- Mogen de voertuigen uitsluitend worden geplaatst op de hen voorbehouden plaatsen.

Het is meer bepaald verboden zijn voertuig op een aan een derde voorbehouden plaats te parkeren.

- Is de maximum snelheid van de voertuigen beperkt tot tien kilometer per uur (10 km/h) binnen de parking.

De rijrichting en andere aanduidingen in de parking moeten strikt worden nageleefd. Het verkeersreglement blijft van toepassing in de parking.

- Moeten zowel overdag als 's nachts, ongeacht de lichtsterkte in de parking, steeds de rijlichten van elk voertuig worden ingeschakeld tijdens het rondrijden in de parking.

- Moet er op worden toegezien dat het voertuig op geen enkele wijze het normale verkeer binnen de parking hindert.

- Moet in geval van stilstand of wachttijd binnen de parking de motor van het voertuig steeds onmiddellijk worden uitgezet.

- Zou de overtreder, als de niet-naleving van gelijk welke bepaling van dit reglement schade zou veroorzaken aan andere voertuigen of nadeel berokkenen aan de eigenaars of aan derden, zich blootstellen aan het volledig moeten vergoeden van de berokkende schade.

De eigenaars behouden zich meer bepaald het recht voor een in overtreding geparkeerd voertuig te immobiliseren en dit alleen terug vrij te geven tegen betaling van een schadevergoeding wegens administratieve kosten van vijftig (50,00 EUR) euro per dag, waarbij elke begonnen dag volledig verschuldigd is.

Als ze dit nodig achten, mogen de eigenaars een verkeerd geparkeerd of op een aan een derde voorbehouden plaats geparkeerd voertuig laten wegslepen.

Het voertuig wordt pas teruggegeven na voorafgaande betaling van de sleepkosten en van een som van honderd euro (100,00 EUR) voor administratieve kosten.

De bedragen van vijftig euro en honderd euro worden geïndexeerd op één januari van elk jaar.

De beginindex is deze gepubliceerd voor de maand juli tweeduizend en vier.

- De toegang tot de parking, van eender welk voertuig, houdt de aanvaarding van het huishoudelijk reglement in.

De syndicus moet de wijzigingen aan dit reglement evenals de richtlijnen en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen ter kennis brengen van de huurders, bezoekers of gelijk welke betrokken derden.

In geval van een geschil dat ontstaat tussen eigenaars en/ of gebruikers en/of bezoekers van de parking, moeten de partijen proberen hun meningsverschillen op te lossen via arbitrage; bij ontstentenis zijn alleen de rechtbanken van Brussel bevoegd.

HOOFDSTUK VI

Algemene bepalingen

ARTIKEL 103 – Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht (Artikel 3.78 tot 3.10 van het burgerlijk Wetboek).

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.